

КОНЪЮНКТУРА

ДОЛЬЩИКИ

По дому звонит колокол

Изменение федерального законодательства автоматически увеличило количество проблемных домов

Дмитрий Енцов

Количество проблемных домов в Пермском крае выросло более чем в четыре раза — с 13 до 60. Дело в том, что летом вступил в силу федеральный закон, который вводит дополнительные критерии отнесения того или иного долгостроя к этой категории. Из 60 домов 56 уже включены в Единый реестр проблемных объектов. Это необходимо для того, чтобы контролировать мероприятия по достройке и является обязательным условием для предоставления федеральной поддержки дольщикам.

Все — в фонд

На прошлой неделе депутаты Законодательного собрания в двух чтениях приняли поправки в закон Пермского края №144-ПК «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» от 2017 года.

Дело в том, пояснил министр строительства Пермского края Андрей Колмогоров, что 27 июня вступили в силу поправки в ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Согласно этим поправкам, увеличено число критериев, при соответствии которым дом считается проблемным. В результате выросло количество таких домов.

Раньше дом относился к этой категории, если одновременно застройщик признан банкротом, не предоставил квартиры дольщикам, а пострадавшие граждане включены в единый реестр. Иными словами, должны быть выполнены все эти условия.

С июня этот перечень расширили. Дом признаётся проблемным, если также застройщик более чем на шесть месяцев нарушил сроки завершения строительства, уже полгода не передаёт объект дольщику, в отношении него открыто конкурсное производство. При этом достаточно хотя бы одного из перечисленных критериев. «После введения новых критериев отнесения многоквартирных домов к числу проблемных количество таких объектов на территории Пермского края увеличилось до 60. Из них 56 включены в Единый реестр проблемных объектов (раньше список проблемных домов формировал региональный минстрой. — **Ред.**)», — уточнила заместитель министра строительства Фаина Минх.

При этом федеральные поправки определяют, что достройкой проблемных объектов теперь будет заниматься государственный Фонд защиты дольщиков (ранее эти вопросы решали на региональном уровне). Средства на строительство должны поступить из федерального и регионального бюджетов. По каждому объекту фонд должен принять решение о способе достройки: компенсационные выплаты или строительство за счёт средств фонда.

Кроме того, федеральным законодательством с июня отменены полномочия краевой Инспекции государственного строительного надзора по признанию граждан пострадавшими и по ведению реестра таких граждан. К категории пострадавших теперь относятся все участники строительства, которые вложили свои средства в строительство дома.

Также федеральный закон уравнивал в правах граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве, и граждан, заключивших «иные договоры, предусматривающие передачу жилого помещения после ввода объекта в эксплуатацию». По мнению инициаторов поправок, новый механизм позволит восстановить права граждан независимо от способа вложения средств.

Акцент на банкротах

В минстрое особо отмечают, что меры поддержки согласно новому закону оказываются только в отношении тех объектов, застройщики которых уже признаны банкротами. В Пермском крае таких строений — 39. В 14 из них уже созданы жилищно-строительные кооперативы, и проблемные дома переданы в собственность ЖСК.

Федеральный закон уравнивал в правах граждан, заключивших договоры участия в долевом строительстве, и граждан, заключивших «иные договоры, предусматривающие передачу жилого помещения»

На заседании комитета по развитию инфраструктуры 26 ноября заместитель министра строительства Фаина Минх подчеркнула, что ещё до принятия поправок в краевой закон минстрой направил в государственный Фонд защиты прав обманутых дольщиков ходатайства о получении финансирования для достройки этих 39 проблемных домов.

Минх отметила, что до этого в течение года краевое правительство ходатайствовало о софинансировании для четырёх объектов: Первого пермского микрорайона, домов на ул. Толма-



Дом на ул. Углеуральской, 25 строила обанкротившаяся «Камская долина»

чёва, 15, ул. Челюскинцев, 23 и ул. Екатерининской, 175. Теперь край ждёт ответа от фонда.

Если государственный фонд откажет, остаются региональные меры поддержки. На финансовую помощь со стороны региона могли рассчитывать малоимущие граждане, дети-сироты, инвалиды первой, второй и тре-

на одного человека, 42 кв. м на семью из двух человек, по 18 кв. м на человека для семьи из трёх и более человек. Если у дольщика нет квартиры, но есть дом (жилой или садовый), он должен быть не больше 60 кв. м. Если площадь приобретённого жилого помещения больше указанных социальных норм, разницу между размером субсидии и размером дополнительного взноса дольщик будет доплачивать из собственных средств.

На местном уровне субсидия предоставляется гражданину и членам его семьи только один раз и только в отношении одного проблемного объекта. Перевод будет осуществлён только после сдачи объекта в эксплуатацию.

Отметим, что в этом году введены в эксплуатацию три проблемных объекта: в селе Фролы (ул. Весенняя, 16), в Чайковском (ул. Декабристов, 6) и в Березниках (ул. Набережная, 53).

До конца этого года планируется ввод дома на ул. Челюскинцев, 23. Таким образом, в этом году 547 семей должны переехать в собственное жильё.

На вопрос депутатов: «Когда в регионе полностью решится вопрос с проблемными объектами?» — Фаина Минх ответила, что после перехода всех застройщиков на проектное финансирование (с использованием эскроу-счетов). По уточнению вице-премьера Михаила Сюткина, сегодня на средства дольщиков ещё достраивается 81 объект.