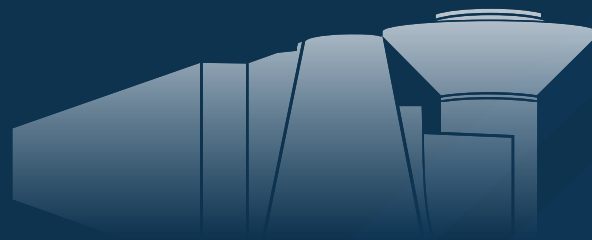




Решение проблем обманутых дольщиков



Министерство строительного комплекса
Московской области

Объем строительства жилья в Московской области

Площадь строящихся жилых домов	27,6 млн. м ²
Количество квартир в строительстве	565 500
Планируется ввести в эксплуатацию в 2016 году	8,1 млн. м ²
Количество выданных разрешений на строительство (11 месяцев 2016 г.)	372 (4,01 млн. м ²)
Количество ДДУ (11 месяцев 2016 г.)	84 037
Количество пострадавших граждан	5 410

**пострадавших дольщиков
менее 1%**



Количество строительных компаний, работающих на рынке Московской области

504

компании строят
27 млн. м² жилых зданий
(22,2 млн. м² продаваемой площади)

67% рынка

33% рынка

24 крупные*
КОМПАНИИ
7,6 млн. м²

* - Компания строит
более 150 000 м²

91 средняя*
КОМПАНИИ
7,2 млн. м²

* - Компания строит
от 50 000 м² до 150 000 м²

389 мелких*
КОМПАНИЙ
7,4 млн. м²

* - Компания строит
менее 50 000 м²



Результаты контроля за долевым строительством

Проведенные мероприятия по государственному контролю	за 2016 год
Проведено проверок	126
Вынесено постановлений и предписаний	1 273
Получено штрафов	14,3 млн. рублей

Выявлены признаки нецелевого использования денежных средств:

1. ООО «УКС Лавочкина»;
2. ООО «Трансфорт»;
3. ООО «РПК»;
4. ООО «Стройжилинвест»
(уклоняется от гос.контроля).

Приостановлено осуществление деятельности застройщиков:

1. ООО «Стройжилинвест»;
2. ЗАО «Подольский ДСК»;
3. ООО «Агентство Новация»;
4. ООО «СтройМонтажГарант»;
5. ООО «ВВК-XXI».



Решение проблем пострадавших граждан

108 объектов	БЫЛО 2012 год	18 078 граждан
------------------------	-------------------------	--------------------------



103 объекта	РЕШЕНЫ ПРОБЛЕМЫ	16 240 граждан
-----------------------	----------------------------------	--------------------------

Привлечено внебюджетных средств
23,1 млрд. рублей



24 объекта (с учетом вновь признанных)	СТАЛО 5 декабря 2016 года	5 410 граждан
--	-------------------------------------	-------------------------



Решение проблем пострадавших граждан в 2016 году

**15
объектов**

**РЕШЕНЫ
ПРОБЛЕМЫ**

4,6 млрд. рублей

**1 611
граждан**

24 объекта

**2
объекта**

**ПРОГНОЗ
МИНСТРОЯ
до конца 2016 года**

3,6 млрд. рублей

**1 322
гражданина**

**Количество обманутых дольщиков уменьшится
до 4 088 граждан (22 объекта)**



Решение проблем пострадавших граждан

1. Определение механизма по завершению строительства объекта;
2. Разработка Плана мероприятий по завершению строительства объекта;
3. Контроль завершения строительства объекта, решение текущих проблем.



МЕХАНИЗМЫ

№	Механизм	Количество объектов	Количество граждан
1	Завершение строительства объекта прежним застройщиком	1	484
2	Возврат денежных средств	1	51
3	Предоставление квартир в других объектах	3	186
4	Обеспечение прав граждан новым застройщиком (инвестором)	14	4 146
5	Обеспечение прав граждан в рамках процедуры банкротства	4	322
6	Механизмы не разработаны	1	221
ИТОГО		24	5 410

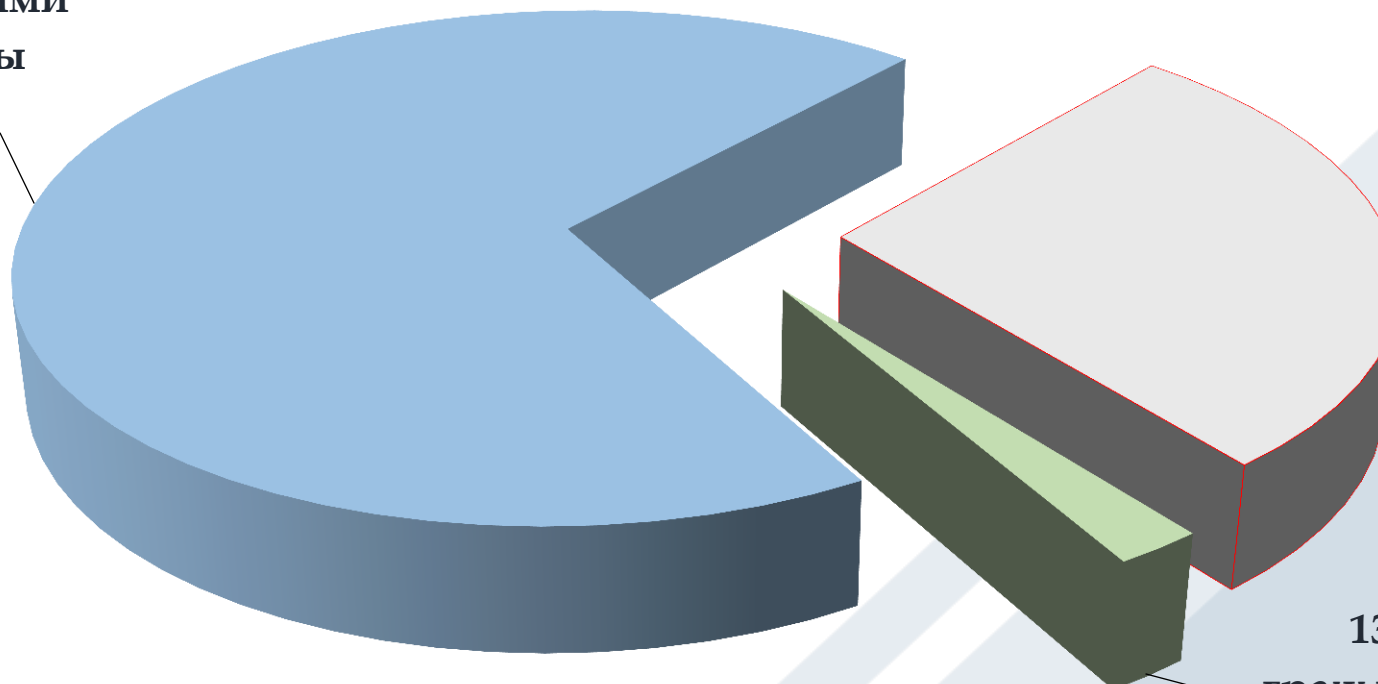


Реестр пострадавших граждан

**Рассмотрено
6 538
заявлений граждан**

4 089
граждан
признаны
пострадавшими
и включены
в Реестр

1 636
гражданам
отказано
в признании их
пострадавшими



131
гражданин
исключен из
Реестра



Завершение строительства объектов жилищного назначения АО ГК «СУ-155»

Совместная работа Правительства Московской области и банка «Российский капитал»

66
объектов

БЫЛО
2015 год

14 610
граждан

18
объектов

РЕШЕНЫ
ПРОБЛЕМЫ

3 320
граждан

12
объектов

ПРОГНОЗ МИНСТРОЯ
до конца 2016 года

3 983
гражданина

36 объектов

2017 год
19 объектов (4 501)

2018 год
11 объектов (2 756)

2019 год
6 объектов (50)



Завершение строительства объектов социального назначения АО ГК «СУ-155»

Всего объектов социального назначения
20

Сумма инвестиций для завершения строительства
7 954 млн. рублей

На текущий момент введено в эксплуатацию **4** объекта
1 школа, **3** ДОУ (инвестиции составили **788** млн. руб.)

В 2016 г. планируется ввести в эксплуатацию
1 ДОУ и **ПОЛИКЛИНИКУ**
(инвестиции в завершение строительства **341** млн. руб.)

Привлечены:

ГК «УрбанГрупп», АО «Москапстрой-ТН», АО «ДУКС»



Новые полномочия Минстроя Московской области

С 1 января 2017 года вступают в силу изменения в 214-ФЗ

Основные полномочия:

выдавать заключения о соответствии застройщика установленным требованиям

осуществлять контроль за соблюдением графика реализации проекта

осуществлять контроль за привлечением денежных средств при строительстве таунхаусов и объектов ЖСК

взаимодействие с Федеральным компенсационным фондом долевого строительства



Существующая проблема

1. застройщик не ведет строительство и по финансовым причинам не в состоянии его завершить;
2. застройщик отказывается добровольно передать права и обязанности застройщика или застройщиком предъявляются необоснованно завышенные компенсационные требования;
3. введение процедуры банкротства не обеспечит права граждан на жилье из-за наличия у застройщика обязательств перед иными кредиторами и активов в виде квартир не хватит для погашения требований всех кредиторов.



Ногинский район,
г.п. Электроугли, ул. Школьная
Застройщик - ООО «СМУ-7»
40 граждан

**Застройщик
отказывается
добровольно
передать объект
без компенсационных
требований**



Пушкинский район,
п. Лесной, ул. Центральная, корп. 12, 15
Застройщик - ОАО «Мособлкапстрой-СК»
199 граждан

Обоснование необходимости внесудебного изъятия

Прозрачная схема
защиты прав
граждан

Отсутствие иных
реальных
механизмов защиты
граждан

Усиление
ответственности
контролирующего
органа

Критерии

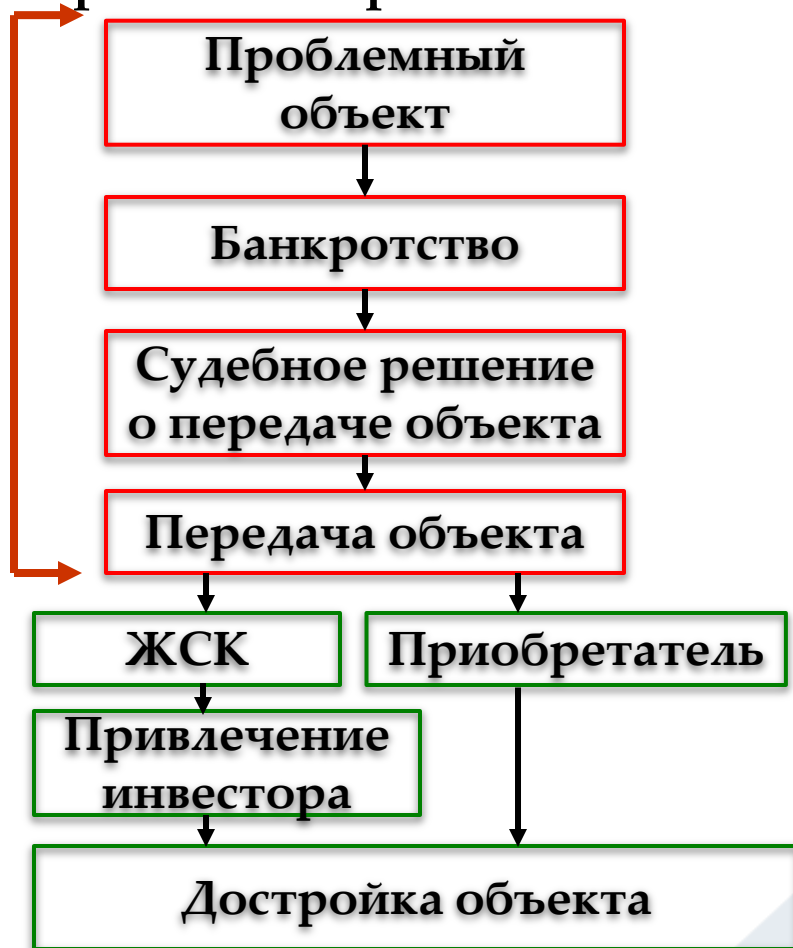
1. объект - проблемный;
2. процедура банкротства не введена;
3. нормативы финансовой устойчивости не соответствуют, либо застройщик уклоняется от государственного контроля;
4. застройщик не дает согласия в добровольном порядке передать объект для завершения строительства другому застройщику, выдвигает необоснованные требования и/или застройщиком не представлен план мероприятий по завершению строительства проблемного объекта без предъявления дополнительных требований (компенсации).



Порядок решения проблемы

Существующий порядок решения проблемы

2,5 – 3,5
года



Предлагаемый порядок решения проблемы

1 – 1,5
года



Сокращение срока решения проблемы на 1,5 – 2 года



Механизм внесудебного обращения взыскания на предмет залога в пользу участников долевого строительства

Внесение в текст ДДУ согласие дольщика и застройщика на внесудебное обращение

Признание объекта проблемным. Предоставление застройщику в срок 3 месяца разработать механизм завершения строительства, с обоснованием источника финансирования

НЕТ

Есть возможность оздоровления в разумные сроки?

ДА

Утверждение уполномоченным органом заключения контролирующего органа о невозможности завершения строительства объекта действующим застройщиком и необходимости внесудебного обращения

Проведение комплексной строительной экспертизы объекта

Создание дольщиками ЖСК (ТСН)

Принятие нормативно-правового акта (решения) о внесудебном обращении взыскания на предмет залога в пользу участников долевого строительства объекта и земельного участка и передача их в общую долевую собственность дольщиков (ЖСК, ТСН)

Принятие решения ЖСК (ТСН) о самостоятельной достройке объекта (3 месяца). При непринятии решения ЖСК (ТСН) в установленный срок подбор нового застройщика осуществляется на конкурсной основе по умолчанию

НЕТ

Достроить объект ЖСК (ТСН) самостоятельно?

ДА

Оценка и проведение контролирующим органом конкурса по выбору нового застройщика (инвестора) с учетом компенсационных мер (при необходимости).

Передача объекта новому застройщику (инвестору)

Реализация оздоровления проекта застройщиком

Достройка объекта



Изменения в законодательные акты

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ :
 - в ст. 4 включить в Договор условия внесудебного обращения взыскания на предмет залога и порядок такого взыскания, предусмотрев, что взыскание может производиться в пользу участников Договора уполномоченным органом субъекта РФ;
 - предусмотреть возможность уполномоченным органом на основании обращения участников Договора проводить конкурс на достройку или продажу объекта.
2. В ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотреть, что уполномоченный орган вправе предоставить новому застройщику без конкурса дополнительные земельные участки необходимые для завершения строительства объекта (безубыточности проекта).

