

от 24 апреля 2018 года № 147

**Об обращении Законодательного собрания Ленинградской области  
к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации М.А. Меню по вопросу расширения критериев  
отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших  
граждан и формы плана-графика ("дорожной карты") по осуществлению  
мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан,  
чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов и чьи права нарушены**

Законодательное собрание Ленинградской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое обращение Законодательного собрания Ленинградской области к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню по вопросу расширения критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и формы плана-графика ("дорожной карты") по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены.

2. Направить настоящее постановление и указанное обращение Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации М.А. Меню.

3. Постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель  
Законодательного собрания

С. Бебенин

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением  
Законодательного собрания  
Ленинградской области  
от 24 апреля 2018 года № 147  
(приложение)

## **ОБРАЩЕНИЕ**

**Законодательного собрания Ленинградской области  
к Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации М.А. Меню по вопросу расширения критериев  
отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших  
граждан и формы плана-графика ("дорожной карты") по осуществлению  
мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан,  
чьи денежные средства привлечены для строительства  
многоквартирных домов и чьи права нарушены**

Уважаемый Михаил Александрович!

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) регулирует в том числе отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве либо путем выпуска эмитентом облигаций особого вида – жилищных сертификатов – либо жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В рамках осуществления государственного регулирования в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с частью 4 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ Минстроем России в приказе от 12 августа 2016 года № 560/пр установлены критерии, в соответствии с которыми граждане, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, относятся к числу пострадавших (далее – критерии), и правила ведения контролирующим органом реестра таких граждан (далее – правила ведения реестра пострадавших граждан).

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – контролирующий орган), в соответствии с критериями признает граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведет реестр таких граждан.

При этом в критериях к числу пострадавших граждан отнесены только граждане, заключившие с застройщиком договор участия в долевом строительстве жилого помещения в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

Соответственно граждане, заключившие с застройщиками иные договоры, не могут быть признаны пострадавшими, даже несмотря на то, что Федеральный закон № 214-ФЗ регулирует в том числе отношения между жилищно-строительными кооперативами и государством в лице контролирующих органов, что подтверждается частью 2 статьи 1 и частью 18 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ, а также судебной практикой (например, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 августа 2017 года № 304-АД17-4552). Такое положение дел представляется не вполне оправданным.

Кроме того, на практике между застройщиками и участниками долевого строительства до вступления в силу Федерального закона № 214-ФЗ заключались и иные виды договоров (в том числе инвестиционные договоры и соглашения).

Отмечаем, что вопрос о необходимости включения в реестр пострадавших граждан также граждан, которые заключили иные договоры с застройщиками (кроме договора участия в долевом строительстве жилого помещения), неоднократно поднимался гражданами, денежные средства которых были привлечены застройщиками для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Ленинградской области, и обсуждался депутатами Законодательного собрания Ленинградской области на разных площадках (публичные слушания, рабочие группы и совещания).

В связи с этим считаем актуальным и обоснованным дополнение критериев положением об отнесении граждан, заключивших иные договоры (кроме договора участия в долевом строительстве жилого помещения), связанные с привлечением денежных средств для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и внесение соответствующих изменений в правила ведения реестра пострадавших граждан.

Данные изменения позволят выявить действительное состояние в сфере долевого строительства многоквартирных домов на территории Российской Федерации.

Многочисленные обращения пострадавших граждан на территории Ленинградской области также свидетельствуют о необходимости доработки формы плана-графика ("дорожной карты") по осуществлению мер по решению проблем граждан, включенных в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 мая 2017 года № 1063-р (далее – "дорожная карта"), поскольку в ней отсутствует следующая необходимая для граждан информация:

в отношении всего перечня мероприятий по решению проблем граждан, включенных в реестр, – ответственные исполнители;

в отношении мер организационного и финансового характера – промежуточный срок реализации в случае невозможности указания в сроке реализации конкретной даты и привязывания такого срока к наступлению соответствующего события (например, после прекращения производства по делу о банкротстве);

в отношении мер финансового характера – источник финансирования таких мер.

По мнению депутатов Законодательного собрания Ленинградской области, включение указанной информации приведет к уменьшению количества обращений граждан в органы государственной власти субъектов Российской Федерации с просьбами о разъяснении и представлении недостающей информации и жалоб по вопросам, касающимся конкретных проблемных многоквартирных домов, включенных в "дорожную карту" в субъектах Российской Федерации.

На основании изложенного просим Вас рассмотреть вопрос о расширении действующих критериев, дополнив их положением об отнесении граждан, заключивших иные договоры (кроме договора участия в долевом строительстве жилого помещения), связанные с привлечением денежных средств для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан, и внесении соответствующих изменений в правила ведения реестра пострадавших граждан, а также вопрос о разработке соответствующего проекта распоряжения Правительства Российской Федерации в части дополнения формы "дорожной карты" новыми графами соответствующего содержания.