



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**ИНСПЕКЦИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО  
НАДЗОРА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Попова, д. 17, г. Архангельск, 163000  
Тел. (8182) 20-62-11,  
факс (8182) 20-16-58  
E-mail: oigasn@dvinaland.ru,  
<http://www.dvinaland.ru/insgsn>  
ОКПО 72352744, ОГРН 104290009151,  
ИНН/КПП 2901123682/290101001

Архангельское областное Собрание  
депутатов  
В.Ф. Новожилову

пл. Ленина, 1,  
г. Архангельск, 163000

25. 11. 2014 № 01-16/1534

На № 02-08/1656 от 11.11.2014.

Уважаемый Виктор Феодосьевич!

Во исполнение рекомендаций, принятых участниками «круглого стола», состоявшегося в областном Собрании депутатов 31.10.2014 года, на тему «Вопросы совершенствования областного законодательства в сфере защиты прав участников долевого строительства», инспекция госстройнадзора Архангельской области сообщает:

**По пункту 2 рекомендаций** (об опыте и практике субъектов Российской Федерации по решению проблемы «обманутых дольщиков»):

Субъектами РФ применяются следующие механизмы решения проблем «обманутых дольщиков»:

- изыскание средств регионального бюджета с целью направления их на завершение строительства «проблемных» объектов, в том числе для проектирования, изыскательских работ и строительства сетей инженерно-технического обеспечения проблемных объектов и (или) иных многоквартирных домов, а также на выделение денежных компенсаций «обманутым дольщикам»;

- поиск соинвесторов для завершения строительства «проблемных» объектов;

- привлечение средств дольщиков с целью окончания строительства объекта в случае высокой степени строительной готовности объекта;

- увеличение инвестиционной привлекательности «проблемного» объекта такими механизмами как:

а) снижение или полное исключение затрат на подключение к инженерной инфраструктуре;

б) оптимизация проектно-сметной документации;

Архангельское областное

Собрание депутатов  
Вх. № 02-08/1656 от 11.11.2014  
6.1.

в) изменение площади земельного участка выделенного под строительство объекта, с целью увеличения его инвестиционных показателей;

г) частичный или полный отказ от доли квартир, которые предполагались к передаче в муниципальную или региональную собственность (в случае если это было предусмотрено в инвестиционном соглашении с застройщиком);

- выделение земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в качестве компенсации «обманутым дольщикам»;

- учреждение высшим органом власти субъекта РФ специализированной некоммерческой организации (фонда) с возложением функций по содействию завершения строительства «проблемных» объектов;

- предоставление во временное пользование (на срок окончания строительства «проблемного» объекта) жилья из резервного жилого фонда и др.

В Архангельской области в целях решения проблемы участников долевого строительства в июле 2012 года принят областной закон № 522-32-ОЗ «Об организации деятельности в сфере защиты прав граждан...», а в его развитие и реализацию – постановление Правительства Архангельской области от 7 октября т.г. №392-пп «Об утверждении порядка организации и проведения конкурса по определению инвестора...», который (инвестор) примет на себя обязательства по решению проблем «обманутых дольщиков». Данный нормативный правовой акт подразумевает передачу победителю конкурса бесплатного земельного участка. Аналогичные правила установлены в ряде других регионов России, в частности в Алтайском крае, в Астраханской, Владимирской, Вологодской, Воронежской, Омской, Ростовской и Ярославской областях.

**По пункту 4 рекомендаций (в адрес инспекции госстройнадзора):**

- на странице инспекции (в разделе «Долевое строительство») на официальном сайте Правительства Архангельской области в сети «Интернет» размещается формируемый (нарастающим итогом) реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (без обнародования их персональных данных);

- мониторинг объектов долевого строительства на территории области осуществляется инспекцией с 9 марта 2007 года;

- перечень проблемных объектов долевого строительства – в приложении к настоящему письму. Динамику решения вопросов «обманутых дольщиков» по данным объектам будем предоставлять дополнительно.

Приложение: перечень «проблемных» объектов – на 4 листах.

И.о. руководителя



А.А. Чапурин

**Информация по «проблемным» объектам на территории Архангельской области на 11.11.2014**

№	адрес проблемного объекта (почтовый или строительный)	наименование недобросовестного застройщика, подрядчиков, осуществлявших строительство проблемного объекта	состав и описание проблемного объекта	степень готовности проблемного объекта	общее кол- во пострадав- ших участников строительст ва, претендую щих на включение в реестр пострадав- ших участников строительст ва <sup>1</sup>	сумма внесенных пострадавшими участниками строительства денежных средств (млн.рублей) и объем оплаченных квдратных метров в соответствии с договорами с недобросовестн ым застройщиком <sup>2</sup>	срок ввода проблемно го объекта в эксплуатац ию в соответств ии с договорам и с недобросов естным застройщи ком	срок разре шения на строи тельство	срок догов ора аренд ы зем.у частк а	Решение сложившейся проблемы
<b>Объекты, строительство которых велось в рамках Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004. (на основании прошедших госрегистрацию договоров участия в долевом строительстве)</b>										
1	Пересечение проспекта Московский - улицы Галушина. гор. Архангельск	Строительный потребительский кооператив «Соната», создан 02.02.06. (конкурное производство)	Многоэтажны й жилой комплекс с помещениями общественног о назначения на нижних этажах (1 очередь на 202 квартиры с помещениями общественног о назначения на 1-2 этажах и автостоянкой на 25 м/мест)	По 1 очереди строительства – 11 % (свайное поле, монтаж монолитных колонн, ригелей, лестничных маршей и кирпичной кладки до уровня 2-го этажа на 7 и 6 секциях. По 2 очереди выполнена выторфовка и засыпка). Работы приостановлен ы с апреля 2009 года	79	118,4/4900	31.08.2012	15.11 .2013	27.02. 2012	В целях возобновления строительства объекта проведена значительная работа по поиску нового инвестора-застройщика, каковым потенциально стало ОАО «Архангельскгражданреконструкция». Совместно со снабжающими предприятиями решались вопросы технического подсоединения будущего жилого комплекса к тепло-, водо-, электроснабжению. Для решения проблем пострадавших дольщиков, как по данному, так и другим «проблемным» объектам, принят областной закон «Об организации деятельности в сфере защиты прав участников долевого строительства на территории Архангельской области» № 522-32-ОЗ от 2 июля 2012 г., разработаны проекты подзаконных нормативных правовых актов в части проведения

										<p>конкурсов по определению новых инвесторов с предоставлением последним бесплатных земельных участков и ведения реестра пострадавших дольщиков. С 07.04.11 в отношении застройщика введено наблюдение (Матюгин С.Б.), с 30.08.11 – конкурсное производство. <b>Определением Арбитражного суда АО от 05.02.2013 года (дело № А05-711/2011) в отношении СПК «Соната» процедура конкурсного производства продлена до 05.08.2013.</b></p> <p><b>Определением АС АО от 17.06.13. требования 71 участника долевого строительства частично (78,2%) погашены путем передачи прав «Сонаты» на незавершенное строительство и право аренды 2 земельных участков вновь созданному ЖСК «Московский».</b></p>
2	Пересечение ул. Адмирала Кузнецова и ул. Кедрова, гор. Архангельск	Товарищество собственников жилья «Дружба» (конкурсное производство)	Трехэтажный жилой дом	Строительство (80% готовности) приостановлено в ноябре 2011 года	14	20,9/1500	03.12.2009	15.08.2011	на неопр. срок	<p>В отношении застройщика решением Арбитражного суда АО от 01.02.2013 (дело № А05-5880/2010) введено конкурсное производство. <b>Незавершенное строительство в ходе конкурсного производства (Федоров М.П.) продано и зарегистрировано на ООО «Оберон». Дольщики в июне 2013 получили от 40 до 70% вложенных средств (в зависимости от предъявления неустойки).</b></p>
3	ул.Семеновска я,104, гор. Каргополь	ООО ПСК "Строймонтаж"	Многоквартирный жилой дом (3 эт., 48 кв.)	Строительство (на уровне фундамента) приостановлено с августа 2011 года	17	30,1/1300	31.05.2011	май 2010	29.07.2020	<p>В отношении генерального директора возбуждено уголовное дело по части 4 ст.160 УК РФ – «Растрата в особо крупном размере». В январе 2013 года 12 из 29 участников долевого строительства получили ключи от квартир. В отношении ООО ПСК «Строймонтаж» с 15.05.2012 введена процедура наблюдения, с 16.10.12 -</p>

						<p>конкурсное производство (Анкудинов Ник.Александр, дело А05-3030/2012)</p> <p>Незавершенное строительство передано новому застройщику - ООО "Рубин Инвест". Первый договор участия в долевом строительстве прошел государственную регистрацию в Росреестре 18.07.2012. На контроле инспекции госстройнадзора строительство данного здания, как объекта долевого строительства – с 31.07.2012. Проблема 3 участников долевого строительства рассматривается в рамках судебного делопроизводства по отношению к первоначальному застройщику.</p> <p><b>Определением Арбитражного суда АО от 23.04.2013 года (дело № А05-13740/2010) процедура конкурсного производства продлена на 4 месяца, очередное рассмотрение дела в отношении ООО «АРС» (в рамках конкурсного производства) назначено на 15.08.2013.</b></p> <p>22.08.13 определением АС АО конкурсное производство в отношении общества с ограниченной ответственностью «Архангельская региональная служба спасения» завершено. Кроме того, в силу пункта 9 статьи 142 Закона о банкротстве требования кредиторов, не удовлетворенные в ходе конкурсного производства по причине недостаточности имущества должника, <b>автоматически считаются погашенными.</b></p>
<p>4</p> <p>Проспект Ломоносова (между улицей Поморская и улицей Володарского), гор. Архангельск</p>	<p>ООО «Архангельская региональная служба спасения» (первоначальный застройщик, в настоящее время конкурсное производство)</p>	<p>Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>Первоначально й застройщик выполнил лишь подготовительные работы, забил 19 пробных свай</p>	<p>5</p> <p>5,3 /200</p> <p>1 кв.2011</p> <p>01.08 .2011</p> <p>28.02. 2012</p>	<p>Объекты, денежные средства на строительство которых привлекались по предварительным договорам купли-продажи, соинвестирования и т.д. (без госрегистрации)</p>	

5	Улица Партизанская, дом 33, гор. Архангельск	ООО «Архторгсервис» (уголовное дело)	Многоквартирный жилой дом (36 квартир)	Подготовительные работы (снос здания бывшего д/сада). Строительство не началось.	42	4,8/н.д.	I кв.2007	не выдана	в собств.	В целях решения проблемы пострадавших от действий ООО «Архторгсервис» участники долевого строительства, каковыми они определены решением суда, рассматривавшего уголовное дело в отношении учредителей застройщика (осуждены по статье УК «мошенничество»), службой судебных приставов проведена в июне 2012 года реализация земельного участка, принадлежащего застройщику по ул.Партизанской, 33, с частичным возмещением дольщикам вложенных средств: 29 из 38 пострадавших дольщиков, обратившихся в службу судебных приставов, получили 1,2 млн.рублей из 4,8 вложенных (25%).
6	Проспект Советских Космонавтов, дом 52, гор. Архангельск Улица Дежневцев, дом 14, корпус 8, гор. Архангельск (незавершенное строительство)	ООО «АОЦОН-Инвест» (обанкротившийся инвестор-застройщик, ликвидирован)	Многоэтажный жилой дом	Дом сдан в эксплуатацию 14.11.2007.	45	6,9/700	1-2 кв.2006	X	X	Проблему участников долевого строительства, пострадавших от действий ООО «АОЦОН-Инвест» и не вставших в реестр кредиторов, предполагается решить совместно с возобновлением строительства жилого дома на Галушина (СПК «Соната», пункт 1 настоящего приложения). Кроме того, в рамках арбитражного делопроизводства в отношении ООО «АОЦОН-Инвест», вставшие в реестр кредиторов 34 дольщика, получили 60% вложенных средств.
			24-квартирный жилой дом	Незавершенное строительство приобретено новым застройщиком, не обремененным обязательствам и перед пострадавшими дольщиками				X	X	
				<b>ИТОГО</b>	<b>202</b>	<b>186,4/8600</b>				

**Примечания:**

1. Приведены данные после сверки количества пострадавших дольщиков с прокуратурой гор. Архангельска. Фактическое количество пострадавших участников долевого строительства может поменяться (+/-) при официальном формировании реестра.
2. Сумма внесенных средств и объем оплаченных квадратных метров также могут быть скорректированы после официального формирования реестра.

Начальник отдела надзора в области долевого строительства  
инспекции госстройнадзора Архангельской области



А.Н. Макаров  
65-11-68