



ФОНД  
ЗАЩИТЫ  
ПРАВ  
ДОЛЬЩИКОВ

Некоммерческая организация  
Фонд защиты прав граждан – участников  
долевого  
строительства Свердловской области  
620026, г. Екатеринбург, ул. Куйбышева, 44  
оф. 1609  
+7 (343) 272 99 61

Горбунову Алексею Вячеславовичу  
(Grender@yandex.ru)

07.10.2020 № 156

На №..... От .....2020г

Уважаемый Алексей Вячеславович,  
рассмотрев Ваше обращение от 07.10.2020 (вх.№77) относительно сроков принятия Наблюдательным советом ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (далее – Фонд) решения о финансировании мероприятий по завершению строительства многоквартирного дома по адресу: г.Каменск-Уральский, ул.Победы, сообщая следующее.

Указанный многоквартирный дом (застройщик ООО «СРСУ-2»), признан проблемным и включен в Единый реестр проблемных объектов (р-21009), соответствующая информация размещена на сайте наш.дом.рф.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 218-ФЗ) механизм защиты прав и интересов граждан, включая финансирование завершения строительства либо выплату возмещения пострадавшим гражданам, осуществляется в рамках процедур, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Решение о финансировании или о нецелесообразности финансирования мероприятий по завершению строительства проблемных объектов, в том числе направленных на выплату участникам строительства денежного возмещения, принимается Наблюдательным советом Фонда по основаниям, предусмотренным статьями 13 и 13.1 Закона № 218-ФЗ, и в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 №1192.

Соответствующее решение принимается не позднее 6 месяцев со дня принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытия конкурсного производства при условии, что Фонд является лицом, участвующим в деле о банкротстве такого застройщика (ч.3.1 ст.13.1 Закона №218-ФЗ).

Так, в соответствии с п.10 Правил принятия Фондом решения о финансировании либо нецелесообразности финансирования, утв. постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 №1192 (в ред. постановления №1293 от 26.08.2020), принятие решения о финансировании возможно, если:

а) истек предусмотренный п.4 ст.201.4 Закона о банкротстве срок включения требований участников строительства в реестр требований участников строительства и определены совокупный размер требований участников строительства о передаче жилых помещений,

машино-мест и нежилых помещений и совокупный размер денежных требований участников строительства, включенных в реестр требований участников строительства;

б) конкурсным управляющим в соответствии с п.2 ст.129 Закона о банкротстве проведена инвентаризация имущества застройщика;

в) конкурсным управляющим определена стоимость земельных участков (прав на земельные участки), предназначенных для размещения объектов незавершенного строительства, неотделимых улучшений на таких земельных участках (включая объекты незавершенного строительства);

г) Фондом определены степень готовности объектов незавершенного строительства, объектов инфраструктуры, сроки, необходимые для завершения строительства, и размер финансирования необходимого для завершения строительства указанных объектов, определенный в соответствии с п.10(1) настоящих Правил;

д) конкурсным управляющим определен размер денежных средств, необходимых для погашения требований по текущим платежам, требований кредиторов первой и второй очереди, требований кредиторов, не являющихся участниками строительства, по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями, включенных в реестр требований кредиторов, денежных средств, подлежащих перечислению в соответствии с п.3 ст.201.15-1 Закона о банкротстве, а также в целях обеспечения в соответствии со ст.ст.201.11 и 201.15-1 Закона о банкротстве возможности передачи участникам строительства жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, строительство которых завершено, или передачи Фонду или фонду субъекта Российской Федерации прав на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями;

е) Фондом определена рыночная стоимость 1 кв. метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке во всех многоквартирных домах и (или) жилых домах блокированной застройки, состоящих из 3 и более блоков, входящих в состав жилого комплекса, на основании отчета оценщика, привлеченного Фондом;

ж) Фондом определен размер предполагаемого возмещения гражданам - участникам строительства, выплата которого предусмотрена ст. 13 Закона №218-ФЗ (далее - предельная сумма выплат).

Следует отметить, что процедура принятия Фондом решения о восстановлении прав граждан – участников долевого строительства путем завершения строительства объекта либо выплаты возмещения пострадавшим гражданам едина для всех проблемных объектов, вне зависимости от степени готовности объекта.

Хронологически рассматриваемая ситуация выглядит следующим образом.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 18.10.2018 по делу №А60-38771/2018 застройщик ООО «СРСУ-2» признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура конкурсного производства с применением правил § 7 главы IX ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

13.08.2019 направлено обращение Губернатора Свердловской области исх.№01-01-64/10368 в Фонд с целью проведения заседания Наблюдательного совета и принятия решений о достройке объекта либо выплате возмещения пострадавшим

гражданам в соответствии со ст.ст.13, 13.1 Закона №218-ФЗ и постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 №1192.

К 19.09.2019 конкурсным управляющим застройщика проведена инвентаризация имущества ООО «СРСУ-2», сформирован Реестр требований участников строительства проблемного объекта.

В период с 21 по 24 октября 2019 силами привлеченной Фондом независимой консалтинговой компании «Deloitte» проводилась строительно-техническая экспертиза указанного проблемного объекта.

21.02.2020 Правительством Свердловской области направлено обращение №01-01-64/2585 в адрес Фонда с описанием предпринятых мер и просьбой ускорить проведение Наблюдательного совета Фонда для принятия необходимого решения о достройке объекта либо выплате возмещения в целях восстановления прав пострадавших граждан.

20.03.2020 от Фонда в адрес Правительства Свердловской области поступил ответ №08-3825-ОГ о том, что вопрос о восстановлении прав пострадавших граждан-участников долевого строительства объекта будет рассмотрен Наблюдательным советом Фонда в III квартале 2020 года.

02.06.2020 между Правительством Свердловской области и Фондом заключено соглашение № 57 о предоставлении Фонду из областного бюджета субсидии в виде имущественного взноса для восстановления прав пострадавших граждан.

Рассмотрение вопроса о вынесении проблемного объекта для принятия решения о финансировании было предметом рассмотрения рабочей группы Фонда по рассмотрению проблемных объектов и подготовке материалов к Наблюдательному совету Фонда (протокол №7 от 31.08.2020), которая для вынесения данного вопроса на рассмотрение рекомендовала предоставить дополнительное письменное обоснование рыночной стоимости свободных помещений в многоквартирном доме и провести дополнительную оценку рыночной стоимости нежилых помещений данного дома. По предварительной информации, полученной от Фонда данные мероприятия Фонд планирует завершить в октябре 2020 года.

Учитывая, что все необходимые мероприятия со стороны субъекта РФ и конкурсного управляющего застройщика были выполнены, дополнительно в целях ускорения принятия решения Наблюдательным советом Фонда в адрес последнего были направлены письменные пояснения Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (письмо от 04.09.2020 №16-01-82/8374), а также письмо Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Свердловской области от 06.10.2020 №155. В рабочем порядке от Фонда поступила информация о готовности провести Наблюдательный совет по данному проблемному объекту в октябре 2020 года.

Дополнительно информирую, что Ваше обращение для рассмотрения будет направлено в адрес Фонда. При поступлении от Фонда интересующей информации, Вы будете проинформированы дополнительно.

Кроме того, Вы также можете задать интересующие вопросы в отношении указанного проблемного объекта непосредственно Фонду путем использования формы обратной связи на сайте по адресу: наш.дом.рф или на адрес электронной почты: [nash@domrf.ru](mailto:nash@domrf.ru).

И.о. генерального директора  
А.А.Бодеев