



КОНТРОЛЬНО-СЧЁТНАЯ ПАЛАТА ПЕРМСКОГО КРАЯ (КСП ПК)

Ул. Ленина, д. 51, г. Пермь, 614006, тел. (342) 217-75-00, факс 217-75-01, E-mail: problksp@ksppk.ru;
ОКПО 50283606, ОГРН 1025900537090, ИНН/КПП 5902292350/590201001

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект закона Пермского края «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома»

(внесён временно исполняющим обязанности
губернатора Пермского края М.Г. Решетниковым)

от 03.08.2017

№ 34

В КСП ПК для подготовки заключения поступил¹ проект закона Пермского края «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» (далее – Законопроект).

По существу, отмечаем.

1. Законопроектом предлагается установить меры государственной поддержки отдельным категориям граждан – участникам строительства, пострадавшим от действий застройщиков, привлекавших денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома (далее – МКД) и не исполнивших свои обязательства по завершению строительства МКД и предоставлению квартир.

1.1. Реестром «проблемных» объектов, размещённом на официальном сайте акционерного общества «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - АО «ПАИЖК»), определены 16 объектов, по которым строительство во или не ведётся, или срок ввода объектов не установлен. Из них: 12 объектов - расположены в г. Перми, 4 объекта - на территории Пермского края.

Справочно: на официальном сайте АО «ПАИЖК» указано, что Реестр «проблемных» объектов составлен на основании приказа Министерства строительства и архитектуры Пермского края, размещённом на сайте Министерства строительства и архитектуры Пермского края.

На официальном сайте Министерства строительства и архитектуры Пермского края (далее – Министерство) размещён *Реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены* (далее – Реестр пострадавших граждан), в котором количество граждан - 707 человек (по состоянию на 30.06.2017).

Справочно: в ходе проведения экспертизы, Министерством дополнительно представлен Сводный реестр «проблемных» объектов Пермского края на 01.07.2017 (далее - Сводный реестр «проблемных» объектов). Согласно *дополнительно представленной* Министерством информации, количество «проблемных» объектов на территории Пермского края составляет 18, из них: в г. Перми находятся 14 объектов, 4 объекта - находятся на территории Пермского края.

Всего на момент проведения экспертизы Законопроекта, в *Реестр пострадавших граждан* включено 705 граждан, из них: **568 граждан** являются «обманутыми» дольщиками (по 14 «проблемным» объектам); 137 человек - по 1 объекту, введённому в эксплуатацию (не входит в Реестр «проблемных» объектов). По 4 «проблемным» объектам - граждане в Реестре пострадавших граждан отсутствуют. Количество дого-

¹ Письмо Законодательного Собрания Пермского края от 20.07.2017 № 07/1567-17 «О направлении проекта закона на заключение» (вх. № КСП ПК 1-14/546 от 21.07.2017).

воров долевого участия по 18 проблемным объектам составляет 1 892, причём по двум «проблемным» объектам - данные уточняются.

Исходя из сложившейся в настоящее время в Пермском крае ситуации с пострадавшими от действий застройщиков гражданами, Законопроект имеет высокую степень социальной значимости.

1.2. В статье 1 Законопроекта определены основные термины и понятия Законопроекта. В частности, дано понятие *уполномоченного органа* - как исполнительного органа государственной власти Пермского края, осуществляющего разработку и реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов на территории Пермского края. Определение уполномоченного органа Законопроект (статья 3) относит к полномочиям Правительства Пермского края.

Постановлением Правительства Пермского края от 05.07.2017 № 617-п «О мерах по завершению строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщиком не исполнены обязательства по завершению строительства многоквартирных жилых домов, и о признании утратившими силу отдельных постановлений правительства Пермского края» (далее – Постановление 617-п) определено, что уполномоченным органом, осуществляющим разработку и реализацию мероприятий, направленных на завершение строительства многоквартирных домов на территории Пермского края, по которым застройщик не выполнил обязательства по строительству и предоставлению жилых помещений, - является Министерство строительства и архитектуры Пермского края.

1.3. В статье 5 Законопроекта перечислены меры государственной поддержки, оказываемые пострадавшим гражданам:

- предоставление субсидии отдельным категориям пострадавших граждан (категории граждан, которым оказываются меры государственной поддержки, определяет ст. 6 Законопроекта);

- выдача ипотечных кредитов.

Меры государственной поддержки, оказываемые пострадавшим гражданам, - направляются на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК) для оплаты стоимости достройки МКД.

В статье 7 Законопроекта предусмотрено, что работа с гражданами для получения мер поддержки осуществляется уполномоченным органом.

2. К Законопроекту представлено финансово-экономическое обоснование (далее – ФЭО), согласно которому: реализация мер поддержки участникам строительства, пострадавшим от действий застройщиков, - предусматривается через предоставление субсидий из бюджета Пермского края на покрытие расходов по достройке многоквартирных домов, включенных в реестр «проблемных объектов». Ориентировочная сумма для субсидирования, согласно ФЭО, составляет 531 960,0 тыс. рублей.

Законопроект предусматривает субсидирование 620 договоров (886 договоров, заключенных гражданами - потенциальными получателями субсидии, с учётом коэффициента 0,7) в размере 531 960,0 тыс. рублей – при средней общей площади квартиры в 6 объектах – 52 м² и средней стоимостью достройки 1 м² – 16,5 тыс. рублей (с учётом стоимости нереализованных квартир).

Справочно: Законопроектом предусматривается мера государственной поддержки пострадавшим гражданам в виде выдачи ипотечных кредитов на оплату целевого взноса, подлежащего внесению в ЖСК, однако разработчиками Законопроекта - в ФЭО данная мера не учитывается.

2.1. В ФЭО при расчёте ориентировочной суммы, необходимой для субсидии-

рования 620 договоров (граждан – участников строительства), - разработчиками Законопроекта учитывалось 6 объектов, включенных в Сводный реестр «проблемных» объектов; при этом, в ФЭО не указана какая-либо информация по данным объектам.

Справочно: согласно дополнительно представленной Министерством информации, учитывались объекты расположенные по адресам:

- г. Пермь, ул. Толмачева, д. 15, со степенью готовности объекта – 20%;
- г. Пермь, пр-т Декабристов, д. 97 – 20%;
- г. Пермь, ул. Челюскинцев, д. 23 (2-я очер.) – 35%;
- Пермский р-н, с. Култаево, ул. Кедровая, д. 18 – 17%;
- Пермский р-н, с. Лобаново, первый Пермский м-р, ул. Малахитовая, д. 1-12 – 5-70%;
- г. Пермь, ул. Теплогорская, д. 20, д. 22 – 85%.

Также, согласно ФЭО: при расчёте учитывалось общее количество договоров, по которым физические лица приобретали жилые помещения - 940 ед.

Справочно: в дополнительно представленной информации количество договоров по указанным выше объектам – 942 ед.

Следует отметить, что из 6 учтённых в расчёте ФЭО объектов, на данный момент - лишь один объект передан в ЖСК; остальные - только планируются к передаче в ЖСК.

Всего, в Сводном реестре «проблемных» объектов значится 18 объектов, с общим количеством договоров долевого участия – 1 892 ед.

Таким образом, существует вероятность того, что в последующем количество граждан – потенциальных получателей субсидии увеличится и, следовательно, - увеличатся затраты бюджета края.

2.2. В ФЭО указано, что при расчёте количества договоров, по которым физические лица имеют право на получение субсидии, учитывался коэффициент – 0,7, который, согласно ФЭО, был получен в результате расчётов, приведённых в ФЦП «Жилище» на 2015-2020 годы. Однако, конкретные показатели, в результате которых получен данный коэффициент (0,7) - в ФЭО не указаны; также, отсутствуют какие-либо расчёты, исходя из которых он мог быть получен.

Справочно: согласно ФЭО, коэффициент определяет среднее количество жителей Российской Федерации из числа нуждающихся в улучшении жилищных условий и не имеющих в собственности какого-либо жилого помещения, либо имеющих в собственности квартиру, площадью не превышающей социальную норму, либо имеющих в собственности жилой (садовый) дом общей площадью до 60 кв. м.

2.3. В расчёте суммы, необходимой для субсидирования, учитывается средняя стоимость достройки 1 м² общей жилой площади квартир в 6 объектах:

- без учёта стоимости нереализованных квартир – 19,9 тыс. рублей;
- с учётом стоимости нереализованных квартир – 16,5 тыс. рублей.

Данный размер средней стоимости достройки рассчитан с учётом ориентировочной стоимости достройки объектов, а также ориентировочной стоимости нереализованных квартир. Таким образом, учитываемая при расчёте средняя стоимость достройки также является примерной и, фактически, - может изменяться.

2.4. В ФЭО приведена таблица с количеством граждан – потенциальных получателей субсидии. Согласно таблице, участники строительства 6 объектов разделены на 11 категорий потенциальных получателей субсидии.

Разработчиками Законопроекта не представлена информация, на каком основании заключенные договора были распределены по указанным в таблице категориям граждан – участников строительства.

2.5. Также отмечаем, что в ст. 5 Законопроекта предусматривается, что порядок расчёта и выплаты субсидии (далее – Порядок) устанавливается нормативно-правовым актом Правительством Пермского края. Поскольку утверждённый Поряд-

док отсутствует, расчёт объёма затрат, представленный в ФЭО, - является приближенным.

Таким образом, указанная в ФЭО сумма затрат из бюджета Пермского края на реализацию мер государственной поддержки отдельным категориям граждан - является ориентировочной, большинство показателей при её расчёте - предварительные, что также указывается и самими разработчиками Законопроекта.

3. Законопроектом устанавливаются меры государственной поддержки граждан, пострадавших от действий застройщиков; при этом, срок действия государственной поддержки граждан - в Законопроекте отсутствует. Таким образом, в ходе реализации Законопроекта возможно увеличение количества граждан, подпадающих под ту или иную категорию, что повлечёт за собой увеличение объёма потребности в финансовых средствах из бюджета Пермского края.

4. Согласно ст. 11 Законопроекта: «Настоящий Закон вступает в силу с 01 января 2018 года, но не ранее чем через десять дней после дня его официального опубликования», то есть, расходов краевого бюджета в 2017 году, - не потребуется.

Вывод:

проект закона Пермского края «О мерах государственной поддержки отдельных категорий граждан, пострадавших от действий застройщиков, не завершивших строительство многоквартирного дома» - рекомендуется для рассмотрения Законодательным Собранием Пермского края в первом чтении.

И.о. председателя
Контрольно-счётной палаты
Пермского края



В.Л. Шуклецов