

Рекомендации

Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике
по итогам общественных слушаний на тему «Проблема защиты прав
дольщиков на примере жилого комплекса на Новогиреевской, 5»

24 июля 2013 г.

г. Москва

24 июля 2013 года в Общественной палате Российской Федерации состоялись общественные слушания на тему «Проблема защиты прав дольщиков на примере жилого комплекса на Новогиреевской, 5», проведенные Комиссией Общественной палаты Российской Федерации по местному самоуправлению и жилищно-коммунальной политике.

В ходе мероприятия участниками общественных слушаний было отмечено, что в последние десятилетия проблемы обманутых дольщиков являются одними из самых сложных и трудноразрешимых проблем российского рынка жилья. Несовершенство законодательства и неграмотность граждан привели к тому, что сотни тысяч граждан, надеявшихся на улучшение жилищных условий, стали жертвами мошенников, потеряв и средства, и надежду на получение жилья. В большинстве случаев органы власти не имеют возможности помочь пострадавшим – и в силу законодательных ограничений и отсутствия необходимых средств. Однако встречаются примеры, когда люди становятся жертвами межведомственной разобщенности, непрофессионализма, неисполнения чиновниками своих должностных обязанностей. Именно в такую ситуацию попали дольщики Жилого комплекса «Московские окна».

В соответствии с распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 03.11.2004 г. № 587-р «О вовлечении в хозяйственный оборот федерального имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Новогиреевская, вл. 5», инвестиционным контрактом от 09.12.2004 № 01-8/108 о застройке

земельного участка, являющегося собственностью Российской Федерации и находящегося в пользовании у Министерства обороны Российской Федерации (далее – Минобороны России) и распоряжением Правительства Москвы от 01.11.2005 № 2184-ПП «О застройке земельного участка по адресу: Новогиреевская ул., вл. 5 (ВАО г. Москвы)» на земельном участке по указанному адресу в 2005 – 2008 гг. предполагалось построить дом, в котором была предусмотрена значительная доля жилой площади для военнослужащих (30%). В качестве соинвесторов в проекте приняли участие также частные лица, приобретшие право на будущие построенные квартиры, вложившие денежные средства в реализацию Государственной Программы «Земля в обмен на жилье».

Заказчиком – Минобороны России в лице войсковой части 32487 получен разработанный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы (далее – Москомархитектура) Акт разрешенного использования (далее – АРИ) от 02.12.2005 № А-1165\0 участка территории градостроительного объекта (земельного участка) для осуществления нового строительства жилого комплекса с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Новогиреевская ул., владение 5, а также дано положительное заключение Московской государственной экспертизы от 20.02.2007 и оформлено Разрешение на строительство от 30.03.2007 № RU77177000-000276 сроком до 30.06.2010. Заключен Инвестиционный контракт от 24.09.2008 № 13-069705-5301-0013-00001-08 между Правительством Москвы и ЗАО «Глобинвестстрой».

Однако обязательство заказчика о предоставлении АРИ на объект в Департамент земельных ресурсов города Москвы для оформления в установленном порядке земельно-правовых отношений на период проектирования и строительства жилого комплекса так и не было выполнено. Соответственно, участок не был поставлен на кадастровый учет, не были оформлены правоустанавливающие документы на период проектирования и строительства.

АРИ от 02.12.2005 № А-1165\0 так и не был утвержден распоряжением Правительства Москвы.

В связи с продлением срока строительства и в целях обеспечения окончания строительства жилого комплекса Правительство Москвы издало распоряжение № 2706-РП «О внесении изменений и дополнений в распоряжение Правительства Москвы от 01.11.2005 № 2184-РП», от 07.12.2007, утвердившее новые сроки строительства - 2005-2010 гг.

За период с ноября 2005 по январь 2011 года Минобороны России 2 раза сменило заказчика. В соответствии с приказом Минобороны России № 323 от 16.03.2011 г. заказчиком по Инвестиционному контракту № 01/8/108 от 9 декабря 2004 г. было назначено федеральное государственное учреждение «Центральное территориальное управление имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации» (Далее - ФГУ ЦТУИО МО РФ).

На основании этого приказа было заключено Дополнительное соглашение №141/5622 от 28.04.2011 г. к Инвестиционному контракту, подписанное Заказчиком - ФГУ ЦТУИО МО РФ и Инвестором - ЗАО «Глобинвестстрой», согласованное с Департаментом имущественных отношений Минобороны России.

Инвестором (ЗАО «Глобинвестстрой») выполнено в 2009 году обязательство по выводу (передислокации) воинских подразделений, за исключением одного здания, снос которого, согласно пункту 4.5 распоряжения Правительства Москвы входит в обязательства заказчика – Минобороны России, которое он до настоящего времени также до конца не исполнил.

Начиная с 2010 года, попытки Заказчиков оформить земельные правоотношения не привели к должному результату. Несмотря на то, что ранее данный участок уже предоставлялся на праве безвозмездного срочного пользования войсковой части 32487 для проектирования и строительства жилого комплекса, Заказчик неоднократно получал отказ с разъяснениями

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) о невозможности оформления такого права пользования по причине того, что на участке отсутствуют воинское расположение и строения, в которых оно дислоцировалось, ввиду проведенного сноса. При этом распоряжением Федерального агентства по управлению федеральным имуществом от 03.11.2004 № 587-р эти строения были исключены из реестра федерального имущества.

Одной из причин отказа Управления Росреестра по Москве являлось также отсутствие «документов, свидетельствующих, что проектирование и строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенным детским дошкольным учреждением входят в перечень видов разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 77:03:06017:021». И это при том, что в настоящее время земельный участок по адресу: Новогиреевская ул., вл. 5, согласно Генеральному плану города Москвы, утвержденному Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 «О Генеральном плане города Москвы», а также Проекту Правил землепользования и застройки города Москвы (прошедшему первое чтение в Московской городской думе и одобренному постановлением Правительства Москвы от 17.11.2009 № 1278-ПП «О Проектах законов города Москвы "О Генеральном плане города Москвы" и "О Правилах землепользования и застройки города Москвы"»), входит в территорию зоны микрорайонов многоквартирной жилой застройки (21-200) (разрешенное использование).

19 октября 2012 года руководитель Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве подписал распоряжение № 1241 «О предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности в безвозмездное срочное пользование федеральному государственному учреждению «Центральное территориальное управление имущественных отношений Министерства

обороны Российской Федерации». Однако по сей день данное распоряжение не выполнено.

Приказом Министра обороны Российской Федерации № 538 от 22 мая 2010 года установлен новый срок сдачи строительного объекта в эксплуатацию - **до 31 декабря 2013 года**. Пунктом 4 указанного приказа руководителю Департамента имущественных отношений Минобороны России поручено в установленном порядке заключить с ФГУ ЦТУИО МО РФ договор безвозмездного срочного пользования земельным участком на срок до 28 февраля 2012 года. Однако данное положение приказа до сих пор не исполнено.

Обсудив сложившуюся ситуацию, участники слушаний отмечают, что халатность, непрофессионализм и неисполнение своих прямых обязанностей чиновниками различных ведомств привело к нарушению прав граждан-соинвесторов данного проекта, которых можно признать обманутыми дольщиками.

С целью защиты прав пострадавших граждан и предотвращения повторения подобных ситуаций в будущем участники мероприятия считают целесообразным рекомендовать:

Министерству регионального развития Российской Федерации с целью более эффективного решения проблем обманутых дольщиков создать межведомственную рабочую группу, включив в нее представителей объединений обманутых дольщиков, вынести на широкое общественное обсуждение вопросы процедур и методологии формирования реестров обманутых дольщиков.

Министерству экономического развития Российской Федерации проанализировать причины бездействия Территориального управления Росимущества в городе Москве, не исполнившего собственное распоряжение № 1241 «О предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности в безвозмездное срочное пользование федеральному государственному учреждению «Центральное территориальное управление

имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации», что повлекло за собой нарушение прав граждан – соинвесторов строительства.

Прокуратуре Российской Федерации, Прокуратуре города Москвы провести проверку и обеспечить правовую оценку действий (бездействий) Минобороны России, Территориального управления Росимущества в городе Москве, Управления Росреестра по Москве, повлекших за собой нарушение прав граждан-соинвесторов проекта.

Территориальному управлению Росимущества в городе Москве разработать механизм скорейшего оформления правоустанавливающих документов на земельный участок по адресу: город Москва, ул. Новогиреевская, владение 5, необходимых для возобновления строительства, собрать межведомственную рабочую группу в составе представителей Минобороны России, представителей правительства Москвы, застройщика и граждан-соинвесторов проекта для совместного формирования «дорожной карты» по оформлению правоустанавливающих документов на земельный участок.

Министерству обороны Российской Федерации незамедлительно провести необходимые действия для оформления правоустанавливающих документов на период проектирования и строительства.

Правительству города Москвы совместно с общественным движением "Дольщики России":

- разработать комплекс предложений, направленных на защиту интересов всех включенных в реестр обманутых дольщиков города Москвы;
- реализовать комплекс мер по увеличению инвестиционной привлекательности проблемных объектов, в том числе снижение затрат на подключение к инженерной инфраструктуре, оптимизации строительной документации, выделение дополнительных и компенсационных земельных участков под строительство, уменьшение или отказ от городской доли квартир в пользу застройщика.

6
Иванов АВ