УТВЕРЖДЕН

постановлением коллегии

контрольно-счетной палаты Волгоградской области

от 29 ноября 2019 года №21/1

## ОТЧЕТ

***о результатах проверки эффективности использования бюджетных средств, направленных на выполнение отдельных мероприятий в рамках подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства в Волгоградской области» государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Волгоградской области»***

***за 2018 год и истекший период 2019 года***, ***в том числе***

***в рамках национального проекта «Жилье и городская среда»***

**Основание для проведения проверки**: пункт 2.14 плана работы контрольно-счетной палаты Волгоградской области на 2019 год, утвержденного постановлением коллегии контрольно-счетной палаты Волгоградской области от 17.12.2018 № 23/2.

**Проверяемый период** 2018 год – истекший период 2019 года.

**Цель проверки**: Исполнение отдельных мероприятий в рамках подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства в Волгоградской области» государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Волгоградской области» (далее Подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства»), эффективность использования бюджетных средств.

**Объекты проверки:**

* комитет строительства Волгоградской области (далее – Комитет, Комитет строительства);
* комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее КУГИ, Комитет имущества);
* комитет жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Волгоградской области (далее Комитет ЖКХ и ТЭК);
* инспекция государственного строительного надзора Волгоградской области (далее – Госстройнадзор);
* Волгоградский областной фонд жилья и ипотеки (далее – Фонд жилья и ипотеки);
* акционерное общество «Волгоградское агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее – АО «ВАИЖК»);
* ООО «Пересвет-Юг».

**Перечень оформленных актов**:

По результатам проведенных проверок оформлено 8 актов (приложение 1), три из них подписаны руководителями проверенных организаций с замечаниями и пояснениями, на которые КСП подготовлены заключения (приложение 2). Кроме того, при подготовке настоящего отчета учтены пояснения Комитета строительства, Комитета ЖКХ и ТЭК и Госстройнадзора, в том числе в части освоения бюджетных средств и заключения дополнительных соглашений к инвестиционным соглашениям с застройщиками.

## Общие сведения

Президиумом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам утвержден паспорт Национального проекта «Жилье и городская среда» (протокол от 24.12.2018 №16).

Для достижения целей Национального проекта утверждены Федеральные проекты «Ипотека», «Жилье», «Формирование современной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

В рамках реализации федерального проекта «Жилье» на территории Волгоградской области разработан и утвержден региональный проект «Жилье» (далее – Региональный проект). Установленный срок реализации Регионального проекта: 2019-2024 годы. В редакции от 29.07.2019 Региональный проект изменен во исполнение рекомендаций, принятых на заседании президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 18.03.2019 №3).

Цель Федерального проекта «Жилье» состоит в увеличении объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн. квадратных метров в год, в том числе за счет принятия следующих мер:

* *реализации мероприятия по стимулированию программ развития жилищного строительства субъектов РФ;*
* *модернизации строительной отрасли и повышения качества индустриального жилищного строительства;*
* *снижения административной нагрузки на застройщиков, совершенствования нормативно-правовой базы;*
* *обеспечения эффективного использования земель в целях массового жилищного строительства;*
* *оказание гражданам поддержки в улучшении жилищных условий, включая обеспечение жильем отдельных категорий граждан и молодых семей.*

В соответствии с Федеральным проектом в Региональном проекте предусмотрены 6 целевых показателей, из которых 2 основных и 4 дополнительных показателя:

*Таблица 1*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Показатель | Значение | |
| на 2019 г. | на 2024 г. |
| *Основные показатели* | | | |
| 1 | Объем жилищного строительства, млн.кв.м | 0,808 | 1,102 |
| 2 | Ввод жилья в рамках мероприятия по стимулированию жилищного строительства, млн. кв. м | 0,0868 | - |
| *Дополнительные показатели* | | | |
| 3 | Срок получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, дн. | 5 | 5 |
| 4 | Срок проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства, дн. | 30 | 30 |
| 5 | Количество процедур (услуг), включенных в исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства, предоставляемых *в электронном виде*, ед. | 14 | 82 |
| 6 | Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот в целях жилищного строительства, тыс.га | 0,06 | 0,05 |

Значения двух основных целевых показателей Регионального проекта соответствуют значениям Федерального проекта, установленным для Волгоградской области.

Всего в Федеральном проекте 13 показателей, из которых 6 основных и 7 дополнительных показателей. Не вошли в Региональный проект некоторые показатели Федерального проекта, например:

-объем ввода в многоквартирных жилых домах, млн. кв. м (основной);

-объем ввода жилья, построенного населением, млн. кв. м (основной);

-средняя стоимость 1 кв. метра модельного жилья на первичном рынке, тыс. руб. (основной);

-объем многоквартирного жилья в стадии строительства, млн. кв. м (дополнительный);

-актуализация действующих (внедрение новых) нормативно-технических документов для внедрения передовых технологий в проектировании и строительстве (дополнительный).

Анализ Региональных проектов «Жилье» субъектов РФ на примере Ростовской, Саратовской, Самарской, Смоленской, Пензенской областей, Краснодарского и Ставропольского краев показал, что при формировании паспортов региональных проектов отсутствует единый подход к установлению целевых показателей и плана мероприятий. Так, в Саратовской, Смоленской, Пензенской областях установлены только два основных целевых показателя, в Краснодарском крае – 4 показателя, в Самарской области – 5 показателей, в Ростовской – 10 показателей. Перечисленные в предыдущем абзаце дополнительные показатели Федерального проекта утверждены, например, в Региональном проекте Ростовской области, а целевой показатель по объему ввода жилья в МКД – в Ставропольском крае.

Следует отметить, что в соответствии с Методическими рекомендациями по подготовке региональных проектов, разработанными аппаратом Правительства РФ 30.11.2018, подготовка региональных проектов осуществляется исходя из принципов, в том числе:

-определения целей и показателей регионального проекта, направленных на достижение целей и показателей федерального проекта;

-включения в паспорт регионального проекта показателей федерального проекта по соответствующему субъекту Российской Федерации, утвержденных в паспорте федерального проекта (основные показатели регионального проекта);

-включения при необходимости в паспорт регионального проекта дополнительных показателей, не предусмотренных в паспорте федерального проекта по соответствующему субъекту Российской Федерации.

Следует отметить, что между руководителями Федерального проекта «Жилье» и Регионального проекта Волгоградской области «Жилье» заключено соглашение от 01.02.2019 о реализации регионального проекта на территории Волгоградской области, в котором обозначены только два основных показателя (таблица 1) с установленными в Федеральном проекте плановыми значениями для Волгоградской области. Вместе с тем, можно отметить, что единый подход к формированию перечня показателей и плана мероприятий региональных проектов в субъектах РФ отсутствует.

В Федеральном проекте предусмотрены следующие мероприятия (в обобщенном виде):

1. Обеспечение ввода жилья в рамках реализации программ стимулирования жилищного строительства в субъектах РФ за счет предоставления субсидии из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ на строительство инфраструктурных объектов;
2. Актуализация действующих и разработка новых нормативно-технических документов на предмет внедрения передовых технологий и установления ограничения на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве;
3. Расширение применения деревянных конструкций с учетом наилучших практик в строительстве в пилотных регионах;
4. Осуществление перехода к прохождению административных процедур в жилищном строительстве по принципу «одного окна»;
5. Изменения в федеральном законодательстве, предусматривающие упрощение механизма изъятия земельных участков в целях реализации проектов комплексного устойчивого развития территорий;
6. Разработка методического документа «Стандарт комплексного развития территорий» с учетом лучших мировых практик в области городского планирования;
7. Установление контроля за использованием земельных участков, находящихся в федеральной собственности, вследствие изменения законодательства РФ в части обязательного информирования единого института развития в жилищной сфере о неиспользуемых или неэффективно используемых земельных участках;
8. Принятие решений о вовлечении в оборот земельных участков, находящихся в федеральной собственности;
9. Развитие и поддержка высшего и среднего профессионального образования в области строительства и городского хозяйства, повышение квалификации кадров.

В состав принципов подготовки региональных проектов включено планирование результатов регионального проекта, направленных на достижение результатов соответствующего федерального проекта; включение при необходимости в региональный проект дополнительных результатов (не предусмотренных паспортом федерального проекта), обеспечивающих достижение целей и показателей, выполнение задач федерального проекта на уровне соответствующего субъекта Российской Федерации; планирование мероприятий региональных проектов, направленных на достижение его результатов и включение в паспорт регионального проекта мероприятий, содержащихся в том числе в государственных программах субъекта РФ, направленных на достижение его результатов. Кроме этого, требуется обоснование эффективности, достаточности и необходимости предлагаемых мероприятий, а также их вклада в достижение результатов регионального проекта.

Однако практика регионов показывает, что формируются планы мероприятий и результаты региональных проектов разрозненно. Так, в Краснодарском крае утверждены 6 результатов регионального проекта, и по каждому результату утверждены более 10 мероприятий (этапов) реализации, в Ставропольском крае – 6 результатов и несколько мероприятий их реализации, в Ростовской области утверждены 3 результата и также несколько мероприятий их реализации, в том числе эффективное использование земель в целях жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты. Некоторые мероприятия проанализированных региональных проектов утверждены в дополнение к мероприятиям, содержащимся в Федеральном проекте «Жилье».

В Региональный проект Волгоградской области на 2019 год после его корректировки 29.07.2019 вошли только три мероприятия: два из них касаются обеспечения ввода жилья в рамках реализации федеральных и региональных программ по стимулированию жилищного строительства, *(в ЖК «Долина» и ЖК «Бастион»)* и одно мероприятие касается вовлечения земельных участков в оборот в целях жилищного строительства.

Объем финансирования в Региональном проекте соответствует значениям Федерального проекта на 2019 год в объеме 346,3 млн. руб., в том числе средства федерального бюджета в объеме 297,8 млн. руб., областного бюджета – 38,8 млн. руб., местного бюджета – 9,7 млн. руб. – для строительства двух инфраструктурных объектов: ***в ЖК «Бастион»*** - участка автодороги по ул. им. Хорошева (в границах от Бульвара 30-летия Победы до дворца водных видов спорта) в Дзержинском районе Волгограда и в ***ЖК «Долина»*** - участка автодороги по ул. им. гвардии капитана Курсекова (в границах от ул. им. Джамбула Джабаева до ул. им. Грибанова в Советском районе г. Волгограда, I этап).

При этом показатель «Объем жилищного строительства» в Региональном проекте на 2019 год (0,808 млн.кв.м) выше по сравнению с тем же показателем Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства», установленным на 2019 год в объеме 750,0 тыс. кв. метров. Это различие связано с установлением в Федеральном проекте увеличенного целевого показателя всем регионам для целей достижения общего объема ввода жилья по РФ на заданном уровне - 120 млн. кв. метров к 2024 году. При этом завышение планового показателя на 2019 год в Региональном проекте «Жилье» может привести к его невыполнению.

Учитывая рекомендации Президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам органам исполнительной власти субъектов РФ в части приведения планов мероприятий региональных проектов в соответствие с Методическими указаниями по применению типов результатов и стандартизированных контрольных точек федеральных проектов, Комитет строительства из первоначальной редакции Регионального проекта исключил ряд мероприятий, реализуемых в рамках Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства»: ***по стимулированию в Волгоградской области спроса на ипотечные кредиты, предоставлению социальных выплат гражданам и стимулированию завершения строительства домов, содержащихся в реестре пострадавших граждан,*** чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены (далее проблемные дома).

Следует отметить, что в соответствии с п.2.2.1 Соглашения от 01.02.2019 о реализации регионального проекта «Жилье» на территории Волгоградской области руководитель регионального проекта обеспечивает наличие утвержденной госпрограммы, в которой региональный проект, соответствующий федеральному проекту, обособлен в виде отдельного структурного элемента. Однако по состоянию на 25 ноября 2019 года региональный проект «Жилье» не интегрирован в подпрограмму «Стимулирование жилищного строительства».

## Выполнение целевых показателей Подпрограммы «Стимулирование

## жилищного строительства» и Регионального проекта «Жилье»

Согласно отчету Комитета строительства плановые целевые показатели реализации Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» за 2018 год выполнены. По оценке Комитета строительства эффективность реализации Подпрограммы в 2018 году признана высокой.

Информация о достижении отдельных целевых показателей Подпрограммы за 2018 год и 1 полугодие 2019 года представлена в таблице 2.

*Таблица 2*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Целевой показатель*** | ***Ед. изм.*** | ***Значения целевых показателей гос.программы, Подпрограммы*** | | | | |
| ***2017 год*** | ***отчетный 2018 год*** | | ***2019*** | |
| ***план*** | ***факт*** | ***план*** | ***факт***  ***1 полугодие*** |
| Годовой объем ввода жилья | тыс. кв. м | 726,6 | 570 | 610,2 | 750 | 275 |
| объем ввода индустриального жилья | тыс. кв. м | - | 300 | 325,1 | 430 | н/д |
| в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства | тыс. кв. м | - | 65 | 68,8 | 86,8 | 7,5 |
| Кол-во ипотечных займов, по которым предоставлена поддержка из областного бюджета | Ед. | 1657 | 1250 | 1272 | 1950 | 264 |
| Количество введенных в эксплуатацию проблемных многоквартирных домов | Ед. | 0 | 3 | 3 | 8 | 3 |
| Количество граждан, включенных в Реестр пострадавших граждан, получивших социальные выплаты за приобретенные квартиры | Чел. | 0 | 20 | 20 | 17 | 3 |
| Количество ипотечных займов АО «ВАИЖК» с пониженной процентной ставкой | Ед. | - | - | - | 130 | 2 |

Так, по данным органа государственной статистики на территории Волгоградской области в 2018 году введено 610,2 тыс. кв.м жилья. По информации Комитета строительства за 2018 год введено в эксплуатацию 64 МКД площадью жилых помещений 325,1 тыс.кв.м, в основном в Волгограде (301,9 тыс. кв.м). Оставшиеся 285,1 тыс. кв.м относятся к индивидуальному жилищному строительству.

В рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства введено 68,8 тыс. кв.м, что составляет 105,8% от утвержденного Подпрограммой плана. Вместе с тем в заключении о результатах внешней проверки бюджетной отчетности Комитета строительства за 2018 год КСП отмечалось, что плановый целевой показатель по вводу жилья в рамках мероприятия по стимулированию жилищного строительства в объеме 65 тыс. кв.м занижен, так как по условиям соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета на софинансирование указанного программного мероприятия в 2018 году должно быть введено 132,5 тыс. кв.метров. В результате фактически введено жилья вдвое меньше принятого обязательства Волгоградской области.

В целях реализация прав обманутых дольщиков в 2018 году выдано ипотечных займов сверх утвержденного плана на 1,8% и составило 1272 единицы, введено в эксплуатацию 2 «проблемных» МКД в ЖК «Доминант» и 5,6 секции в ЖК «Атлант».

За 1 полугодие 2019 года 264 новым гражданам (21% от плана 1255 чел.) выплачена компенсация части расходов по уплате процентов по ипотечным кредитам, выдано 2 льготных ипотечных займа (1,5% от плана 130 ед.).

Выполнение показателей Регионального проекта «Жилье» за 9 месяцев 2019 года приведено в таблице 3.

*Таблица 3*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Наименование целей и показателей* | *Единица измерения* | *Фактическое значение за предыдущий год* | *Плановое значение на конец года* | *Реализация проекта на 30.09.2019* | *Процент достижения* |
| Объем ввода жилья | *млн. кв. метров* | 0,610 | 0,808 | 0,340  (на 01.09.2019) | *42* |
| Ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программы развития жилищного строительства | *млн. кв. метров* | 0,069 | 0,0868 | 0,0166  (на 01.09.2019) | *19,1* |
| Площадь земельных участков, вовлеченных в оборот | *тыс. га.* | 0,06 | 0,06 | 0,108  *(на 20.09.2019)* | *180* |
| Срок получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию | *сутки* | 7 | 5 | 7 | *71,4* |
| Срок проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий для объектов жилищного строительства | *сутки* | 40 | 30 | 40 | *75* |
| Количество процедур (услуг), включенных в исчерпывающий перечень административных процедур в сфере жилищного строительства, предоставляемых *в электронном виде* | *ед.* | - | 14 | 6 | *42,9* |

***Согласно*** ***отчету о реализации Регионального проекта за 9 месяцев 2019 года***, одобренному проектным комитетом при заместителе Губернатора Волгоградской области, на территории области по состоянию на 1 сентября 2019 года введено 340 тыс. кв.м жилья, что составляет 42% от планового значения, установленного на 2019 год (808 тыс. кв. м), в том числе в рамках мероприятий по стимулированию программы развития жилищного строительства введено в эксплуатацию 16,6 тыс. кв.м жилья, что составляет 19,1% от планового значения (86,8 тыс. кв.м). А вот мероприятие по вовлечению в оборот земельных участков перевыполнено почти в 2 раза. Причем за 1 полугодие 2019 года данный показатель, оцениваемый в количестве вовлеченных земельных участков, был перевыполнен в 7,5 раз, так как предоставлено 166 участков при плановом значении на 2019 год – 22 участка.

В измененном Региональном проекте показатель по вовлечению в оборот земельных участков оценивается только по площади - на 2019 год запланировано вовлечь участков на 0,06 тыс. гектаров.

По оценке проектного комитета риски недостижения плановых значений Регионального проекта отсутствуют, то есть целевые показатели за год будут выполнены.

Следует отметить, что **целевой показатель по вовлечению в оборот земельных участков в количестве 22 земельных участков** планировался в первоначальной редакции Регионального проекта и был **существенно занижен**. Так, фактическое количество земельных участков (в 1 полугодии 2019 года - 166 ед., за базовый 2018 год – 579) указано по выданным Комитетом имущества участкам юридическим лицам многодетным семьям преимущественно из земель федеральной собственности, а также из земель неразграниченной собственности в г. Волгограде. Вместе с тем по информации того же Комитета имущества всего на территории области только многодетным семьям за 2018 год (без учета других категорий граждан) предоставлено 760 участков (в том числе 335 участков в Волгограде), и за 1 полугодие 2019 года - 255 участков (в Волгограде 103 участка), что значительно выше планового показателя Регионального проекта на 2019 год и фактического показателя за 1 полугодие 2019 года.

Аналогичное занижение наблюдается в Подпрограмме «Стимулирование жилищного строительства», в которой предусмотрено мероприятие по вовлечению в оборот земельных участков для жилищного строительства с ожидаемым результатом за весь период госпрограммы 2016-2024 годов - в количестве 12 земельных участков. Однако целевой показатель по вовлечению в оборот земельных участков в подпрограмме отсутствует.

Согласно информации Комитета имущества для отчета о реализации Подпрограммы в период с июня 2018 года по июль 2019 года застройщикам на территории Волгограда под строительство МКД предоставлены 16 земельных участков (на 4 больше планового значения Подпрограммы).

Вместе с тем, исходя из обобщенной характеристики основных мероприятий Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» (раздел 4) и Регионального проекта, мероприятие «Вовлечение в оборот земельных участков в Волгоградской области в целях обеспечения строительства жилья» предполагает предоставление земельных участков не только для строительства многоквартирных жилых домов (далее МКД)**,** но и для индивидуального жилищного строительства.

В связи с тем, что фактический показатель по количеству вовлеченных земельных участков значительно превышал плановый, показатель Регионального проекта, измеряемый по площади вовлеченных в оборот земельных участков, также требует уточнения для планирования его значения на обоснованном уровне, то есть включения в него площади земельных участков и для строительства МКД, и для индивидуального жилищного строительства. Так, один из основных показателей Регионального проекта «Жилье» «Объем жилищного строительства» включает весь объем строительства жилья на территории региона.

Необходимо отметить, что большинство земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, не используются по причине отсутствия дорожно-транспортных сетей, сетей инженерно-технического обеспечения, иных инфраструктурных объектов.

## Формирование и ведение реестра пострадавших граждан

## 

Во исполнение распоряжения Правительства РФ от 26.05.2017 № 1063-р Госсторойнадзором 31.07.2017 разработан и утвержден план-график («дорожная карта») по осуществлению мер решения проблем граждан, включенных в реестр, чьи денежные средства привлечены для строительства МКД и чьи права нарушены (далее План-график).

Формирование и ведение реестра пострадавших граждан (далее – Реестр пострадавших граждан) в соответствии со [ст. 23](consultantplus://offline/ref=FECBBFAD7376F81276DF87B337B776F8E920D84A2142FD90D00D4BD231514083493082174603ACAC1044155F31424AB4FE8D2AE7AED9B9F3xFhDL) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон №214-ФЗ) осуществлялось уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, которым в Волгоградской области являлась инспекция государственного строительного надзора.

Решение о включении пострадавшего гражданина в Реестр принималось Госстройнадзором на основании письменного заявления пострадавшего гражданина. Критерии включения граждан в Реестр были установлены приказом Минрегиона России от 20.09.2013 № 403 в период с 30.12.2013 по 22.02.2018, и с 23.02.2018 - приказом Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр, утратившим силу 27.09.2019 в связи с изменениями Закона №214-ФЗ от 27.06.2019.

**По итогам 2018 года и за 6 месяцев 2019 года удовлетворены жилищные требования 490 граждан**,**включенных в Реестр пострадавших дольщиков***,* из которых:

-в 2018 году 330 граждан получили квартиры в ЖК «Доминант» и 5,6 секциях дома ЖК «Атлант», 20 гражданам представлены компенсационные выплаты, в связи с тем, что их МКД не будут достраиваться;

-за 6 месяцев 2019 года 137 граждан получили квартиры в доме №15 ЖК «Парк Европейский» и 3 гражданам представлены компенсационные выплаты.

В редакции от 27.06.2019 Закона №214-ФЗ полномочия субъекта РФ по ведению реестра пострадавших граждан исключены. Вместо этого Законом №214-ФЗ на федеральном уровне введен реестр проблемных домов. Единый реестр проблемных объектов представляет собой систематизированный перечень сведений о проблемных объектах. При этом под проблемными объектами понимаются многоквартирные дома, в отношении которых застройщиком более чем на шесть месяцев нарушены сроки завершения строительства и (или) обязанности по передаче квартиры участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, либо застройщик признан банкротом, и в отношении него открыто конкурсное производство. [Состав](consultantplus://offline/ref=D1014BF3C0BF6A61FA2AD36ABE8D4889C895215A5A18188C4F0C8FCA51A19E25819D2E6C286814FFDD993B5B4980CCF984A1A9264D3C140DDBl3H) сведений единого реестра застройщиков, единого реестра проблемных объектов устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

По состоянию на 27.06.2019 ***в Реестре пострадавших граждан числились сведения о 27 проблемных многоквартирных домов (16 жилых комплексов)***, в которых общее количество участников долевого строительства в соответствии с договорами долевого участия составляло ***2652 гражданина*** и только ***694 гражданина внесены в Реестр*** (таблица 4). Остальные 1958 человек либо не подавали документы для включения их в Реестр, либо им было отказано.

Кроме того, в соответствии с критериями, установленными приказом Госстройнадзора от 11.12.2018 № 33-н, им ведется список МКД, находящихся в зоне риска, в который на 01.08.2019 внесены 32 МКД (17 жилых комплексов) с количеством участников долевого строительства - ***1149 граждан.*** Основными критериями включения в список рисковых домов являются:

-отсутствие прироста строительной готовности в течение 6 месяцев в размере более 10%;

-неисполнение обязательств по передаче объекта более 1 месяца с даты, установленной договором долевого участия.

Информация о проблемных домах из Реестра пострадавших граждан по состоянию на 27.06.2019 представлена в таблице 4:

*Таблица 4*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта | Адрес объекта | Кол-во МКД | Пл-дь квартир, тыс. кв.м. | Кол-во дольщиков | | Новый застройщик(заказчик) | %  Готовности на 01.09.19 | Планируемый срок завершения строительства по инвестдоговорам с учетом допсоглашений |
| всего | в Реестре |
|  | **Всего** |  | **27** | **205,4** | **2652** | **694** |  |  |  |
| ***1*** | ***ЖК «Петровский»*** | ул. Цемлянская, мкр.228 Советского района | 1 | 10,4 | 168 | 2 | *Тех.заказчик ООО «СЗ «АСТРОН»* | 100 | Строительство завершено, сдача госкомиссии |
| ***2*** | ***ЖК «Атлант»*** | мкр. 122-123 Дзержинского р-на | 1 | 23,4 | 180 | 69 | *ООО «СК «Пересвет-Юг»* | 100, 45,  5 | секции 5-6 – введены в декабре 2018 г.  секции 3-4 – декабрь 2019 г.  секции 1-2 – передача квартир гражданам в других секциях, либо предоставление им социальных выплат. |
| ***3*** | ***ЖК «АхтубаСитиПарк»*** | пр. им. Ленина, 324В в г. Волжский | 2 | 13,0 | 200 | 100 | ООО «ВПСК» | 22 и 100 | Дом №1 введен в эксплуатацию 29.08.2019.  Дом №2 - 2022 г. |
| ***4*** | ***ЖК «Гринвич»*** | ул. Коммунистическая, 56 | 1 | 8,4 | 39 | 11 | *ООО «Пересвет-Юг»* | 90 | 4 квартал 2019 г. |
| ***5*** | ***ЖК «Парк Европейский»*** | ул. 64-ой Армии, 139,141 | 10 | 54,1 | 1100 | 350 | *ООО «Пересвет-Юг»* | от 0 до 90 | 1 дом – 2019 г.  5 домов – 2020 г.  2 дома - 2021 г.  2 дома- 2022 г. |
| ***6*** | ***Многоквартирный дом № 19*** | ул. Молодежная, п. Ерзовка Городищенского р-а | 1 | 1,7 | 14 | 2 | *ООО «Дельта»* | 55 | 4 квартал 2019 г. |
| ***7*** | ***ЖК «Маяк на Двинской»*** | ул. Двинская, 47А | 1 | 3,1 | 21 | 3 | *ООО «ТМ-Строй»* | 50 | 2 квартал 2020 г. |
| ***8*** | ***ЖК «Династия»*** | ул. Огарева 21Б Ворошиловского района | 1 | 13,4 | 169 | 23 | *ООО Специализированный застройщик «Валенсия»* | 77 | 3 квартал 2020 г. |
| ***9*** | ***ЖК «Адмиралтейский»*** | ул. Фадеева Красноармейского р-а | 2 | 27,6 | 307 | 20 | *ООО Специализированный застройщик «Валенсия»* | 65- 70 | 3 квартал 2020 г. |
| ***10*** | ***ЖК «Эдем»*** | Бульвар 30 лет Победы, 32 | 1 | 11,1 | 122 | 75 | *ООО "ВПСК"* | 15 | 4 квартал 2021 г. |
| ***11*** | ***ЖК «Шоколад» (ранее «Чайка 2»)*** | дом №1 по ул. Хорошева и ул. Космонавтов в мкр. 132 | 1 | 20,6 | 203 | 16 | *ООО «Инвест Граждан Строй»* | 12 | 4 квартал 2021 г. |
| ***12*** | ***Многоквартирный дом № 7*** | ул. 50 лет Октября, 36 Красноармейского района | 1 | 11,1 | 44 | 10 | Поиск застройщика | 35 | - |
| ***13*** | ***МКД по ул.Чуйкова*** | ул. Чуйкова, 51А | 1 | 7,5 | 59 | 8 | Поиск технического заказчика | 82 | - |
| ***14*** | ***МКД № 2 (2А)*** | ул. Новоремесленная, 5 | 1 |  | 1 | 1 | - | 100 | введен в эксплуатацию 30.12.2014 |
| ***15*** | ***МКД № 6*** | Ул. Варшавская 4 | 1 |  | 2 | 2 | - | 100 | введен в эксплуатацию 18.10.2013 |
| ***16*** | ***МКД№ 3*** | пер.Аэропортовский, 3 | 1 |  | 23 | 2 | - | 0 | строительство отменено |

Из 27 домов, сведения о которых отражены в Реестре пострадавших граждан, решается вопрос завершения строительства 24 домов.

В соответствии с заключенными инвестиционными соглашениями (о намерениях) между органами исполнительной власти Волгоградской области и юридическими лицами (с учетом дополнительных соглашений) завершено строительство 3 домов, в процессе завершения строительства находятся 19 домов, и для 2 домов подбирается новый застройщик:

-строительство 3 домов завершено - *по пр. им. Ленина, 324В в г. Волжский (ЖК «АхтубаСитиПарк»)*; *по ул. Цемлянская, мкр.228 Советского района г. Волгограда (ЖК «Петровский»)*; *дом №16 в ЖК «Парк Европейский»;*

-завершение строительства 2 домов предусмотрено в конце 2019 года – *в ЖК «Гринвич» и дом в п.Ерзовка Городищенского района;*

-завершение строительства 17 домов - на 2020-2022 годы;

-2 дома в процессе выбора застройщика - *по ул. 50 лет Октября, 36 Красноармейского района г. Волгограда* и *ул. Чуйкова, д. 51А* – окончание строительства не определено из-за отсутствия строительной организации для завершения строительства объекта.

Отсутствие возможности исключения 3 домов из Реестра в связи с передачей жилых помещений пострадавшим гражданам связано с тем, что строительство 1 дома отменено (пострадавшим гражданам планируется предоставление социальной выплаты), строительство 2 домов завершено в 2013-2014 годах при отсутствии у пострадавших граждан прав на квартиры ввиду совершения в отношении них мошеннических действий (им выплачивается компенсация имущественного ущерба за счет лиц, причинивших ущерб).

В связи с тем, что состав сведений Единого реестра проблемных объектов до настоящего времени Минстроем РФ не утвержден и наполнение единой информационной системы жилищного строительства не завершено, Госстройнадзором инициировано внесение в Закон Волгоградской области от 26.11.2018 № 123-ОД «О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области» (далее Закон №123-ОД) нового понятия «Региональный перечень проблемных домов», на основании которого будет продолжено оказание мер поддержки по стимулированию завершения их строительства.

В Региональном перечне проблемных домов по состоянию на 22.10.2019 включено 39 домов, в том числе 22 МКД, сведения о которых содержались в Реестре пострадавших граждан, и 17 домов в соответствии с установленным критерием включения в перечень – нарушение застройщиками срока передачи квартир участникам долевого строительства более 6 месяцев. С учетом ввода в эксплуатацию дома №16 в ЖК «Парк Европейский» Региональный перечень проблемных домов на момент подготовки настоящего отчета содержал 38 домов.

Кроме того, в соответствии с нововведениями Закона №214-ФЗ (ст. 21.1) в Волгоградской области создан фонд поддержки пострадавших участников долевого строительства – некоммерческая организация, призванная урегулировать обязательства застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов.

Настоящее контрольное мероприятие охватывает мероприятия Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства», **направленные на восстановление прав обманутых дольщиков и увеличение объема строительства жилья в проблемных домах**:

1. ***Предоставление гражданам мер социальной поддержки по стимулированию спроса на строящееся жилье***:

-компенсация за счет средств областного бюджета гражданам части расходов по оплате процентов по ипотечным кредитам;

-предоставление займов с пониженной процентной ставкой на уплату первоначальных взносов по ипотечным кредитам;

-предоставление компенсационных социальных выплат пострадавшим участникам строительства, чьи права не могут быть восстановлены путем завершения строительства многоквартирного дома и передачи им жилого помещения.

2. ***Предоставление застройщикам мер государственной поддержки по стимулированию завершения строительства проблемных домов***:

-финансирование расходов застройщиков на подключение проблемных многоквартирных домов (далее МКД) к сетям инженерно-технического обеспечения;

-финансирование расходов застройщиков по завершению строительства проблемных домов, которые рассчитывались за вычетом стоимости помещений в проблемном доме, в отношении которых застройщиком не были представлены соглашения, заключенные с участниками долевого строительства проблемного дома;

-предоставление в аренду земельных участков без проведения торгов.

3. ***Иные меры стимулирования завершения строительства проблемных домов*** –приобретение за счет средств областного бюджета квартир в строящихся проблемных домах.

## Финансирование мероприятий Подпрограммы за счет бюджетных средств

Законом Волгоградской области от 15.12.2017 № 124-ОД «Об областном бюджете на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» утверждены бюджетные ассигнования на 2018 год на реализацию вышеуказанных мероприятий Подпрограммы:

-Комитету строительства – в объеме **337 200,0 тыс. руб.,** исполнены ассигнования на **226 969,8 тыс. руб.,** или на 67,3%;

-Комитету имущества – в объеме **58 721,2 тыс. руб**., исполнены ассигнования на 58 000,0 тыс. руб., или на 98,8 процента.

Законом Волгоградской области от 07.12.2018 № 134-ОД «Об областном бюджете на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов» утверждены бюджетные ассигнования на 2019 год на реализацию мероприятий Подпрограммы:

-Комитету строительства – **464 227,5 тыс. руб.,** исполнены ассигнования на 28.11.2019 в объеме 298 194,7тыс. руб., или на 64,2%;

-Комитету имущества – **42 000,0 тыс. руб**., исполнены ассигнования на 100 процентов.

Информация об исполнении бюджетных ассигнований областного бюджета на реализацию мероприятий представлена в таблице 5.

*Таблица 5 (тыс. руб.)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Наименование мероприятия | 2018 год | | | 2019 год | | |
|  | ***Областной бюджет*** | ***Расходы*** | ***% исполнения*** | ***Областной бюджет*** | ***Расходы на 28.11.19*** | ***% исполнения*** |
|  | **Комитет имущества** | | | | | | |
|  | Взнос Волгоградской области в уставный капитал АО «ВАИЖК» для приобретения квартир в проблемных домах | 58 721,2 | 58 000,0 | 98,8 | 42 000,0 | 42 000,0 | 100 |
|  | **Комитет строительства** | | | | | | |
|  | **Всего** | **337 200,0** | **226 969,8** | **67,3** | **464 227,5** | **298 194,7** | **64,2** |
| 1.1 | Субсидии ***Фонду жилья и ипотеки*** для предоставления гражданам компенсации части расходов по оплате процентов по ипотечным кредитам | 70 448,0 | 62 450,0 | 88,6 | 60 027,0 | 48 875,0 | 81,4 |
| 1.2 | Субсидии ***Фонду жилья и ипотеки*** для предоставления займов молодым семьям с пониженной %-ой ставкой для уплаты первоначального взноса по ипотеке | - | - | - | 6 500,5 | 300,0 | 4,6 |
| 1.3 | Предоставление ***социальных выплат*** пострадавшим гражданам, чьи права не могут быть восстановлены путем завершения строительства МКД и передачи им жилого помещения | 14 000,0 | 16 152,8 | 115,4 | 16 100,0 | 2 976,0 | 18,5 |
| 2.1 | Субсидии ***юридическим лицам-застройщикам*** на финансирование затрат по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения проблемных МКД | 126 000,0 | 62 125,1 | 49,3 | 79 700,0 | 23 931,4 | 30,0 |
| 2.2 | Субсидий ***юридическим лицам-застройщикам*** на возмещение затрат на завершение строительства проблемных МКД | - | - | - | 225 900,0 | 222 112,2 | 98,3 |
| 3.1 | Субсидия ***Фонду жилья и ипотеки*** на приобретение квартир в проблемных домах | 111 200,0 | 86 241,9 | 77,6 | 75 000,0 | 0\* | - |
| 3.2 | Субсидии ***АО «ВАИЖК****»* на компенсацию затрат, связанных с предоставлением отдельным категориям граждан ипотечных займов с пониженной %-ой ставкой | 15 552,0 | 0 | - | 1 000,0 | 0 | - |

## *\* средства областного бюджета в размере 72 007,3 тыс. руб. 02.12.2019 перечислены Фонду жилья и ипотеки.*

## *Предоставление гражданам мер социальной поддержки по стимулированию спроса на строящееся жилье*

* 1. За счет субсидии из областного бюджета в виде имущественного взноса Фондом жилья и ипотеки предоставлена компенсация гражданам в объеме 99 140,0 тыс. руб. части расходов по оплате процентов по ипотечным кредитам, в том числе в 2018 году в объеме **62 450,0 тыс. руб.,** или на 88,6% от ассигнований областного бюджета, и за 11 месяцев 2019 года - в объеме **48 875,0 тыс. руб.,** или на 81,4% от ассигнований областного бюджета. Данное мероприятие реализовывалось по следующим видам выплат:

-в 2018-2019 годах Фонд жилья и ипотеки продолжал выплачивать компенсацию гражданам по приобретенным ими в 2015-2016 годах квартирам в строящихся домах, участвующих в Федеральной программе «Жилье для Российской семьи»;

-в 2018-2019 годах организована подобная компенсация гражданам части расходов на оплату процентов по ипотечным кредитам, использованным на приобретение не ранее 2018 года квартир в строящихся проблемных домах;

-в 2019 году дополнено мероприятие по выплате части расходов по уплате процентов по ипотечным кредитам, использованным на приобретение не ранее 2019 года квартир в строящихся домах, еще четырем категориям граждан:

1)членам молодых семей - в течение 60 месяцев после заключения соглашения о предоставлении компенсации (далее - Соглашение), но не более срока действия ипотечного договора (заключено 268 соглашений);

2)членам многодетной семьи - в течение 60 месяцев (заключено 7 соглашений);

3)работникам региональной бюджетной сферы - в течение 24 месяцев (заключено 32 соглашения);

4)лицам, направившим средства материнского (семейного) капитала на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга по ипотечным жилищным кредитам (займам) на приобретение жилого помещения, - в течение 24 месяцев (заключено 1 соглашение).

* 1. В 2019 году в рамках вновь введенного мероприятия Комитетом предоставлена субсидия Фонду жилья и ипотеки в объеме 1 500,0 тыс. руб. для предоставления гражданам, являющимся участниками мероприятия «Обеспечение жильем молодых семей» государственной [программы](consultantplus://offline/ref=80A8869D5DB9F8A13D171ABA035E6DF4CE9269F87618CC928B1ACA9AABC1DE41596DD5B8BFF1FCA3iC54I) Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», первоначальных взносов (в размере до 300,0 тыс. руб.) с пониженной процентной ставкой для получения ипотечных кредитов на приобретение квартир в строящихся домах. Однако за 7 месяцев 2019 года в Фонд жилья и ипотеки поступила только 1 заявка гражданина на предоставление займа, по которой Фондом перечислен заем в размере 300,0 тыс. рублей.

Первоначально утвержденные ассигнования на 2019 год в объеме 120 000,0 тыс. руб. поправками в закон об областном бюджете в ноябре 2019 года уменьшены до 6 500,5 тыс. рублей.

Низкий спрос граждан на данную социальную поддержку обусловлен предоставлением данного вида социальной поддержки на федеральном уровне на более выгодных условиях – предоставление «семейной ипотеки» с более низкой процентной ставкой, чем предлагается Фондом жилья и ипотеки. В связи с этим граждане выбирают меры социальной поддержки по федеральной программе.

В областном бюджете были предусмотрены ассигнования на предоставление субсидии АО «ВАИЖК» на 2018 год в объеме 15 552,0 тыс. руб. и на 2019 год – в объеме 10 000,0 тыс. руб. (первоначально) для предоставления молодым семьям ипотечных займов с пониженной процентной ставкой для приобретения жилья. Ассигнования в 2018 году и за истекший 9 месяцев 2019 года не исполнены, поправками в областной бюджет в ноябре 2019 года ассигнования на 2019 год уменьшены на 9000,0 тыс. руб. (до 1 000,0 тыс. руб.).

* 1. Комитетом строительства в соответствии с данными Госстройнадзора были произведены социальные выплаты в объеме **19 128,8 тыс. руб**.:

-в 2018 году - 20 гражданам в общем объеме 16 152,8 тыс.руб.;

-в 2019 году - 3 гражданам в общем объеме 2976,0 тыс. рублей.

Статьей 3 Закона № 123-ОД предусмотрено оказание мер поддержки в виде предоставления социальных выплат пострадавшим участникам строительства, чьи права не могут быть восстановлены путем завершения строительства многоквартирного дома и передачи им жилого помещения. Назначение социальных выплат гражданам, состоящим в Реестре пострадавших граждан, осуществлялось Госстройнадзором в соответствии со списком критериев, который им же утвержден приказом от 18.07.2018 № 19-н.

Получившие выплаты граждане приобретали квартиры в 4 объектах:

-2 гражданина в жилом комплексе «Мишино» в Краснооктябрьском районе Волгограда по ул. Варшавская д.4, д.6, ул. Новоремесленная д.3, д.5 (прежнее название ЖК«Стрижи»). Социальные выплаты в объеме 3237,0 тыс. руб. назначены Госстройнадзором в соответствии с критериями по приказу от 18.07.2018 №19-н в связи с признанием пострадавших граждан потерпевшими по уголовному делу о мошеннических действиях, и в удовлетворении гражданских исков в рамках уголовного дела в отношении руководителя генподрядчика отказано, так как его вина в совершении мошеннических действий в отношении указанных 2 граждан в суде не доказана. При этом критерии не предусматривали предоставление информации о мерах ответственности субподрядчика, привлекшего денежные средства потерпевших граждан на строительство МКД по предварительным договорам долевого участия в строительстве, и гражданских исках к нему о взыскании имущественного ущерба.

Из шести граждан, признанных судом потерпевшими по уголовному делу, обратились в Госстройнадзор за внесением в Реестр пострадавших граждан только 2 гражданина, требования которых удовлетворены путем предоставления социальных выплат;

-9 граждан в жилом комплексе «Царица» в Дзержинском районе Волгограда по ул.Бурейской, д.2б. Социальные выплаты в объеме 3530,4 тыс. руб. назначены Госстройнадзором в связи с банкротством застройщика и недостаточностью конкурсной массы для полного погашения требований участников долевого участия в строительстве. Размер социальных выплат определен как разница стоимости квартир, оплаченной гражданами по договорам долевого участия, и суммы средств, полученных гражданами в счет погашения требований кредиторов после реализации незавершенного МКД с торгов;

-10 граждан в жилом комплексе «Семь пятниц» в Красноармейском районе Волгограда по ул. Вучетича, д. 27. Социальные выплаты составили 10 285,3 тыс. руб.;

-2 гражданина в жилом комплексе в г. Волжском по ул. Карбышева, д.181 социальные выплаты составили 2076,1 тыс.рублей.

Социальные выплаты в двух последних объектах назначены в связи с принятием рабочей группой решения об отмене строительства дома с низкой степенью готовности (3%), расторжением договора аренды земельного участка и истечением действия разрешения на строительство. В Администрации Волгоградской области отсутствует соглашение о намерении завершить строительство домов. Вместе с тем утвержденные Госстройнадзором критерии не предусматривали информацию о гражданских исках к застройщику или результатов процедуры банкротства застройщика ООО «Универсал-Строй».

## *Субсидии юридическим лицам – застройщикам проблемных домов*

Законом об областном бюджете утверждены Комитету строительства ассигнования на реализацию новых мероприятий Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» по предоставлению субсидии юридическим лицам – застройщикам проблемных домов для стимулирования процесса их строительства:

-на 2018 год в объеме 126 000,0 тыс. руб. на финансирование затрат на подключение (технологическое присоединение) проблемных домов к сетям инженерно-технического обеспечения;

-на 2019 год – 305 600,0 тыс. руб., в том числе 79 700,0 тыс. руб. на технологическое присоединение проблемных домов и 225 900,0 тыс. руб. - на выполнение строительно-монтажных работ по завершению строительства проблемных домов.

Расходы Комитета строительства в 2018 году составили **62 125,1 тыс. руб.** (49,3% от ассигнований областного бюджета) на предоставление субсидии на технологическое присоединение, за 11 месяцев 2019 года – **246 043,6 тыс. руб. (80,5%),** из них 23 931,4 тыс. руб. - на субсидии на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и 222 112,2 тыс. руб. - на завершение строительства домов (за вычетом рыночной стоимости офисных помещений, входящих в состав многоквартирного дома).

Исполнение бюджетных ассигнований за 2018 год на 49,3% связано с отсутствием заявок на финансовое обеспечение затрат по технологическому подключению объектов строительства от застройщиков МКД. По информации Комитета строительства ассигнования, предусмотренные на 2019 год, будут исполнены на 98,8 процента.

За счет средств областного бюджета застройщикам 3 проблемных жилых комплексов (ЖК «АхтубаСитиПарк», ЖК «Парк Европейский» и ЖК «Шоколад») оказаны меры государственной поддержки, и кроме того предоставлены в аренду земельные участки без торгов, еще одному застройщику жилого комплекса «Эдем» планируется предоставить субсидию в конце 2019 года.

## *ЖК «АхтубаСитиПарк»*

Застройщиком двух домов (дом № 1, 2) по пр. им. Ленина, 324В в г. Волжском Волгоградской области являлся ООО «АхтубаСитиПарк», входящий в федеральную девелоперскую компанию КЛАССИК. Строительство жилого комплекса начато в октябре 2013 года, приостановлено в июне 2016 года. В отношении застройщика 28.02.2017 введена процедура банкротства. Степень готовности на момент остановки строительства составляла по жилому дому №1 – 68%, жилому дому №2 – 22 процента.

Между Госстройнадзором, Комитетом имущества, администрацией г. Волжского, ООО «Волгоградская проектно-строительная компания» (далее – ООО «ВПСК»), Фондом жилья и ипотеки и арбитражным управляющим ООО «АхтубаСитиПарк» заключено соглашение от 25.01.2018 о намерении завершить строительство ЖК «АхтубаСитиПарк», согласно которому ООО «ВПСК», как технический заказчик, выразил намерение завершить строительство жилого комплекса: дом №1 – до конца 2018 года; дом №2 – до конца 2019 года.

Строительство дома № 1 завершено, объект введен в эксплуатацию 29.08.2019. Строительство дома №2 с момента заключения соглашения о намерении не осуществлялось (степень готовности – 22%). С целью ускорения решения проблемы пострадавших граждан МКД №2 с низкой степенью готовности в настоящее время проводятся организационные мероприятия по переводу прав этих граждан в МКД № 1.

Завершение строительства дома №2 планировалось в период конкурсного производства путем финансирования строительства объекта средствами Фонда жилья и ипотеки и АО «ВАИЖК» по договорам участия в долевом строительстве. В связи с внесением изменений в Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и невозможностью после 01.01.2019 заключения договоров участия в долевом строительстве с конкурсным управляющим использование данной меры исключено.

По дому № 2 в настоящее время формируются документы для смены застройщика на ООО «ВПСК» и заключения с ним инвестиционного соглашения. Планируемый срок ввода в эксплуатацию – 2 года с момента передачи объекта.

*Застройщику представлены меры господдержки:*

***В объеме 30 274,5 тыс. руб.* -** в 2018 году Комитетом строительства представлена субсидия ООО «АхтубаСитиПарк» на подключение к инженерным сетям МКД №1, №2.

ООО «АхтубаСитиПарк» в Комитет строительства 28.11.2018 направлена заявка на предоставление субсидии на финансовое обеспечение затрат на подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения жилых домов №1,2. Размер субсидии определен в соответствии с договорами, которые заключило ООО «ВПСК» в качестве технического заказчика с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии с Соглашением №23 от 24.12.2018, заключенным между Комитетом строительства и ООО «АхтубаСитиПарк», застройщику перечислена субсидия на финансовое обеспечение затрат в общей сумме 30 274,5 тыс. руб. на присоединение домов №1 и №2 к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе:

-8 853,3 тыс. руб. на подключение к электрическим сетям;

-8 489,0 тыс. руб. на подключение к централизованной системе водоснабжения;

-12 932,2 тыс. руб. на выполнение работ по строительству внутриплощадочных сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно отчету ООО «АхтубаСитиПарк» о расходовании субсидии за 2018 год субсидия перечислена МКП «Волжские межрайонные электросети» в размере 8 853,3 тыс. руб. и МУП «Водоканал» в размере 8 489,1 тыс. руб. 28.12.2018. Оплата по договору от 02.07.2018 №04/07-18 с ООО «Эйгер» на строительство внутриплощадочных сетей не производилась в связи с невыполнением в 2018 году работ.

После подтверждения потребности остаток субсидии в объеме 12 932,2 тыс. руб. получен ООО «АхтубаСитиПарк» в 2019 году и перечислен 11.03.2019 ООО «Эйгер» за выполненные работы.

Срок выполнения работ по подключению МКД к сетям инженерно-технического обеспечения установлен заключенными ООО «АхтубаСитиПарк» договорами:

-от 06.09.2018 №В-35/18 с МКП «Волжские межрайонные электросети» - не более 1 года со дня заключения договора;

-от 18.10.2018 №169-в с МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство»– 18.06.2020;

По запросу КСП застройщиком ООО «АхтубаСитиПарк» представлена информация о выполненных работах, согласно которой общая стоимость выполненных подрядной организацией ООО «Эйгер» работ по строительству тепловых сетей, наружного водопровода, наружной канализации, внутриплощадочных электрических сетей составила 4948,8 тыс. руб., или на 7983,4 тыс. руб. меньше суммы субсидии, полученной ООО «Эйгер» по договору подряда от 02.07.2018 №04/07-18. Это связано с тем, что часть работ подрядной организацией производилась из давальческих материалов застройщика, то есть фактически расходы на сумму 7983,4 тыс. руб. не подтверждены подрядной организацией ООО «Эйгер» и не подлежали финансированию за счет субсидии из областного бюджета в соответствии с Соглашением №23 от 24.12.2018. На основании сведений КСП Комитетом строительства проведена проверка, по результатам которой ООО «АхтубаСитиПарк» подлежит вернуть в областной бюджет 3186,5 тыс. рублей.

**В объеме 7136,8 тыс. руб**. - в 2019 году Комитетом строительства представлены 2 субсидии на подключение домов №1,2 к инженерным сетям, в том числе:

-5072,1 тыс. руб. на подключение к сетям водоотведения;

-2064,7 тыс. руб. на строительство и подключение автономной газовой котельной.

В соответствии с Соглашением от 21.05.2019 №39, заключенным между Комитетом и ООО «АхтубаСитиПарк», застройщику перечислена субсидия в объеме 7136,8 тыс. руб. (27.05.2019 и 19.08.2019).

Согласно отчету ООО «АхтубаСитиПарк» от 07.06.2019 субсидия перечислена в объеме 5072,1 тыс. руб. МУП «Водопроводно-канализационное хозяйство» г. Волжский» по договору подключения МКД к сетям водоотведения, которым установлен срок работ - до 18.06.2020.

После смены застройщика на ООО «ВПСК» ему **планируется предоставить в аренду земельный участок без торгов.**

## *ЖК «Парк Европейский»*

Жилой комплекс расположен по ул. 64-ой Армии, 139,141 г. Волгограда (350 граждан в Реестре) и на момент передачи новому застройщику состоял из13 незавершенных МКД: этажность домов № 6, № 7 - 24 этажа, домов №№ 5, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 28 - 10 этажей. Позже два дома №9 и №10 исключены из реестра в связи с несоответствием критериям (наличие действующего договора страхования ответственности застройщика).

Первоначальным застройщиком ЖК «Парк Европейский» являлся ООО «Орион», который входит в федеральную девелоперскую компанию «КВАРТСТРОЙ».

Строительство жилого комплекса начато застройщиком в декабре 2012 года. Всего строилось 19 МКД, 6 из них были введены в эксплуатацию. В июне 2016 года строительство оставшихся 13 МКД было приостановлено.

На строительство 13 МКД привлечены денежные средства 1390 граждан (350 человек в Реестре пострадавших граждан), из них 5 домов распроданы полностью.

В деятельности ООО «Орион» выявлено нецелевое использование денежных средств дольщиков в размере 239 млн. руб. и вывод средств через ООО «УК «Квартстрой» в размере 579 млн. рублей. В отношении ООО «Орион» 09.11.2017 начата процедура банкротства.

Администрацией Волгоградской области 13.12.2017 заключено соглашение с ООО «Пересвет-Юг» о намерении завершения строительства ЖК «Парк Европейский». Сторонами проведен финансово-экономический расчет достройки объекта, согласно которому объем капитальных вложений, необходимый для завершения строительства всего жилого комплекса, составляет 1 746,4 млн. руб., при этом стоимость свободных квартир в жилом комплексе 680 млн. рублей.

Дефицит средств в размере 1 066,4 млн. руб. планируется покрыть за счет части прибыли группы компаний «Пересвет», полученной от реализации свободных площадей ЖК «Доминант», в размере 100 млн. руб., финансирования ООО «Пересвет Юг» строительных работ в размере 100 млн. руб. в случае предоставления ему земельных участков без торгов в аренду, а также мер поддержки, оказываемых новому застройщику органами власти Волгоградской области.

Для оказания мер поддержки между Госстройнадзором, Комитетом строительства, Комитетом имущества, ООО «Пересвет-Юг», Фондом жилья и ипотеки, ООО «Орион», Арбитражным управляющим ООО «Орион» заключено инвестиционное соглашение от 07.06.2018 о завершении строительства и вводе в эксплуатацию ЖК «Парк Европейский», в соответствии с которым установлен планируемый срок сдачи 11 домов:

-2018 год – дома №15 (сдан в 2019 году);

-2019 год – дома №16 (сдан в 2019 году);

-2020 год - дома №5 (степень готовности на 30.08.2019 – 45%), дома № 23 (2%), дома №24 (20%), №25 (0%), №28 (18%);

-2021 год – дома №7 (35%), №22 (2%),

-2022 год – дома №6 (13%), №21 (5%).

*Застройщику представлены меры господдержки:*

* **в объеме 26 858,5 тыс. руб.** - представлена субсидия ООО «Пересвет-Юг» на технологическое присоединение 11 домов ЖК «Парк Европейский» к сетям инженерно-технического снабжения, в том числе:

*в 2018 году в объеме 10 063,9 тыс. руб.:*

-7805,8 тыс. руб. на подключение к сетям водоотведения;

-2180,3 тыс. руб. на разработку проектной документации строительства сетей инженерно-технического снабжения;

-77,8 тыс. руб. на подключение к сетям водоснабжения.

*в 2019 году в объеме 16 794,6 тыс. руб.* - представлена субсидия на строительство внутриплощадочных инженерных сетей теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения (в т.ч. строительство трансформаторной подстанции) 3 МКД (№№ 5,15,16) ЖК «Парк Европейский» *(завершение строительства МКД в 2019 году).*

Субсидия в объеме 10 063,9 тыс. руб. перечислена застройщику 20.12.2018. По состоянию на 01.01.2019 объем освоенной субсидии составил 5122,6 тыс. руб., в том числе плата за подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе водоотведения в объеме 2942,3 тыс. руб. (перечислено ООО «Концессия водоснабжения» от 28.12.2018), выполнение комплекса работ по разработке проектной документации внешних сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения в границах размещения объекта в объеме 2180,3 тыс. рублей (перечислено ООО «Астра-проект» от 28.12.2018). Согласно акту сдачи-приемки выполненных работ от 24.04.2019 проектные работы на строительство сетей инженерно-технического обеспечения по договору от 01.11.2018 выполнены ООО «Астра-Проект» на сумму 2180,3 тыс. рублей.

Не использованный остаток субсидии в объеме 4941,3 тыс. руб. по согласованию с Комитетом получен застройщиком в 2019 году и использован на оплату за технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения (ООО «Концессия водоснабжения» от 12.02.2019 и от 05.07.2019).

Срок полного выполнения работ на подключение домов к сетям водоснабжения и водоотведения составляет 36 месяцев с даты заключения договора с ресурсоснабжающей организацией от 15.03.2017, однако, согласно справке от 30.04.2019 №КВ/6339 условия подключения (технологического присоединения) на водоснабжение и водоотведения жилого дома №15, введенного в эксплуатацию 30.04.2019, выполнены в полном объеме.

Субсидия в объеме 14 207,2 тыс. руб. (из 16 794,6 тыс. руб.) была перечислена застройщику 02.07.2019. Застройщик перечислил средства субсидии подрядной организации за выполненные работы по строительству внутриплощадочных сетей электроснабжения 0,4 кВт, трансформаторной подстанции 2БКТП 1250/10-0,4, наружных сетей водоснабжения, канализации и тепловых сетей 04.07.2019. Встречной проверкой застройщика установлено, что выполнение данных работ производилось по договору генерального подряда от 31.08.2018 №31/08-2018/01-15, заключенному застройщиком ООО «Пересвет-Юг» с подрядной организацией ООО «Пересвет-Регион-Дон». Согласно актам о приемке выполненных работ от 19.04.2019 ООО «Пересвет-Регион-Дон» выполнены, ООО «Пересвет-Юг» приняты работы по строительству внешних сетей инженерно-технического обеспечения на общую сумму 20 180,2 тыс. руб., из которых за счет средств субсидии оплачено 14 207,2 тыс. рублей.

* **в объеме 222 112,2 тыс. руб. –** предоставлена субсидия ООО «Пересвет-Юг» на возмещение затрат на завершение строительства двух многоквартирных домов №15 и №16 в ЖК «Парк Европейский».

За проверенный период субсидия была получена только в объеме 109 002,8 тыс. руб. на завершение строительства дома №15.

Согласно справке-расчету размер субсидии определен на основании актов о приемке выполненных работ по завершению строительства МКД №15 в ЖК «Парк Европейский», актов на выполнение работ по подготовке проектной и рабочей документации, проведение ее экспертизы, а также проведение обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов за вычетом рыночной стоимости встроенных нежилых помещений, расположенных в подвале, на первом и техническом этажах жилого дома.

К заявке приложена сметная документация на строительство жилого дома №15, согласно которой общая сметная стоимость строительства дома в ценах 4 квартала 2018 года составляет 218 674,7 тыс. руб., из которых часть работ была выполнена предыдущим застройщиком. Ведомость объемов выполненных предыдущим застройщиком строительных и монтажных работ, согласованная Госстройнадзором от 13.12.2017, представлена в Комитет вместе с заявкой.

Для подтверждения фактически произведенных затрат на завершение строительства МКД ООО «Пересвет-Юг» к заявке на получение субсидии приложено аудиторское заключение ООО «Интерком-Консалтинг» о подтверждении затрат, понесенных на завершение строительства жилого дома №15.

Встречной проверкой застройщика установлено следующее.

Средства субсидии использованы застройщиком на оплату строительно-монтажных работ, работ по подготовке, экспертизе проектной и рабочей документации, проведение обследований, испытаний, экспертиз выполненных работ и применяемых строительных материалов. Общая стоимость выполненных работ составила 115 921,2 тыс. рублей. С учетом оценки рыночной стоимости офисных помещений, входящих в состав многоквартирного дома (6 918,4 млн. руб.), стоимость работ, подлежащая оплате за счет средств субсидии, составила 109 002,8 тыс. рублей.

Выборочным обследованием объекта установлено следующее:

* согласно акту КС-2 от 30.04.2019 подрядчиком произведено озеленение придомовой территории на сумму 834,3 тыс. руб., однако проверкой установлено, что саженцы деревьев липы, рябины и плакучей ивы стоимостью 3,8 тыс. руб. погибли;
* в ходе замера площади полимерных наливных полов игровой площадки из 106 кв.м покрытия стоимостью 141,2 тыс. руб. подрядчиком уложено лишь 77 кв. метров. Покрытие площадью 29 кв.м стоимостью 38,6 тыс. руб. отсутствует;
* отсутствует включенная в акт выполненных работ бетонная газонная решетка стоимостью 38,2 тыс. рублей.

Согласно представленной информации ООО «Пересвет-Юг» (письма от 26.09.2019 и от 18.10.2019, фотоматериал) работы по посадке деревьев и устройству наливного пола выполнены в полном объеме. Работы по укладке газонной решетки заменены на устройство бетонных плитных тротуаров в районе спортивной площадки.

## *ЖК «Шоколад»*

Строительство дома №1 в ЖК «Шоколад» (ранее «Чайка 2») по ул. Хорошева и ул. Космонавтов в мкр. 132 Дзержинского района г. Волгограда начато первоначальным застройщиком ООО «ДомСтройИнвест» в ноябре 2014 года. Завершение строительства планировалось в 4 квартале 2016 года. Степень готовности на момент остановки строительства (2016 год) составляла *3 процента*. В деятельности ООО «ДомСтройИнвест» был выявлен факт нарушений Закона №214-ФЗ: нецелевое использование денежных средств участников долевого строительства (22 млн. руб.) и вывод средств на подрядчика – ОАО «ЗЖБИК» (116 млн. рублей.).

В соответствии с заключенным соглашением от 28.02.2018 о реализации инвестиционного проекта планируется завершить строительство новым застройщиком ООО «ИнвестГражданСтрой» до 4 квартала 2021 года. По состоянию на 30.08.2019 дом построен на *12 процентов*.

*Застройщику предоставлены меры поддержки:*

* **в объеме 19 810,3 тыс. руб.**  в 2018 году предоставлена субсидия на оплату расходов за подключение (технологическое присоединение) МКД к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе:

-18 734,6 тыс. руб. на подключение к сетям теплоснабжения;

-738,6 тыс. руб. на подключение к сетям водоснабжения;

-337,0 тыс. руб. сетям водоотведения.

Соглашение с ООО «ИнвестГражданСтрой» о предоставлении субсидии на подключение к сетям теплоснабжения заключено 20.11.2018. Размер субсидии определен в соответствии с договором о подключении к системе теплоснабжения от 23.08.2018, заключенным между ООО «ИнвестГражданСтрой» и ООО «Концессии теплоснабжения». Срок выполнения работ - в течение 18 месяцев с даты заключения договора, или до февраля 2020 года.

Субсидия на подключение к сетям теплоснабжения перечислена застройщику 03.12.2018. Застройщик перечислил средства субсидии ООО «Концессии теплоснабжения» в полном объеме (18 734,6 тыс. руб.).

Соглашение с ООО «ИнвестГражданСтрой» о предоставлении субсидии на подключение МКД к сетям водоснабжения и водоотведения заключено 20.12.2018. Размер субсидии определен в соответствии с договорами от 23.11.2018, заключенными между ООО «ИнвестГражданСтрой» и ООО «Концессии водоснабжения». Срок выполнения работ - в течение 18 месяцев с даты заключения договора, или до мая 2020 года.

Субсидия на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения застройщику перечислена 27.12.2018. Застройщик в этот же день перечислил средства субсидии ООО «Концессии водоснабжения» в полном объеме (1075,6 тыс. руб.).

* ***предоставлен в аренду земельный участок без торгов***.

Проверкой установлено невыполнение Комитетом Порядков предоставления субсидии на технологическое подключение домов к сетям инженерно-технического обеспечения и на завершение строительства проблемных домов, утвержденных постановлением Администрации Волгоградской области от 09.04.2018 №153-п, устанавливающих требования о предоставлении субсидии юридическим лицам, не имеющим задолженность по налогам и сборам свыше 5,0 тыс. руб. по состоянию на 1 число месяца, в котором подана заявка на получение субсидии.

В связи с несовершенством требований Порядка предоставления субсидии застройщики, подающие заявки на получение субсидий, сталкиваются с невозможностью получения справок из налогового органа о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и сборам на первое число месяца. По этой причине Комитет строительства согласовывал выдачу субсидии при отсутствии задолженности застройщиков свыше 5,0 тыс. руб. по состоянию на любое число месяца, в котором поданы документы на получение субсидии.

Так, в нарушение п. 2.4 Порядка предоставления субсидии ООО «Пересвет-Юг», ООО «ИнвестГражданСтрой» к заявкам представляли справки из налогового органа о наличии (отсутствии) задолженности по налогам и сборам не на первое число месяца подачи заявки. В заявке ООО «Пересвет-Юг» на получение субсидии в размере 109 002,8 тыс. руб. содержится справка от 09.07.2019 о наличии задолженности по налогам в размере 14,1 тыс. руб. с приложением платежных документов от 05.07.2019 по погашению этой задолженности.

Таким образом, несовершенство Порядка предоставления субсидии повлекло формальное нарушение Комитетом строительства требований по предоставлению субсидии при отсутствии налоговой задолженности застройщика именно на 1 число месяца, в котором подана заявка на получение субсидии. В связи с вышеуказанным Комитету строительства необходимо внести уточнения в Порядок предоставления субсидии.

По 11 проблемным объектам (жилым комплексам) проводятся следующие мероприятия, в том числе предоставлены земельные участки в аренду без торгов:

*Таблица 6*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование объекта | Адрес объекта | Новый застройщик(заказчик) | Предпринимаемые меры |
| ***1*** | ***ЖК «Атлант»*** | мкр. 122-123 Дзержинского р-на | *ООО «СК «Пересвет-Юг»* | Удовлетворение требований дольщиков 1 и 2 секции дома планируется путем предоставления им квартир в секциях 3, 4, 5 и 6 МКД. Готовность секций 1 и 2 на сегодняшний день составляет 5%.  **Предоставлен земельный участок без торгов** |
| ***2*** | ***ЖК «Гринвич»*** | ул. Коммунистическая, 56 | *ООО «СК«Пересвет-Юг»* | Застройщик заменен в порядке процедуры банкротства, новый застройщик планирует завершить строительство без инвестиционного соглашения и мер поддержки (срок сдачи 2019 год). |
| ***3*** | ***ЖК «Эдем»*** | Бульвар 30 лет Победы, 32 | *ООО "ВПСК"* | Застройщик заменен в порядке процедуры банкротства, заключено инвестиционное соглашение и **предоставлен земельный участок без торгов** (срок сдачи 2021 год). |
| ***4*** | ***Многоквартирный дом № 19*** | ул. Молодежная, р.п. Ерзовка Городищенского р-а | *ООО «Дельта»* | Подписано инвестиционное соглашение (срок сдачи 2019 год). |
| ***5*** | ***ЖК «Маяк на Двинской»*** | ул. Двинская, 47А | *ООО «ТМ-Строй»* | Заключено инвестиционное соглашение и **предоставлен земельный участок без торгов** (срок сдачи 2020 год). |
| ***6*** | ***ЖК «Адмиралтейский»*** | ул. Фадеева Красноармейского р-а | *ООО Специализированный застройщик «Валенсия»* | Заключено инвестиционное соглашение и **планируется предоставить земельный участок без торгов** (срок сдачи двух домов – 2020 год). |
| ***7*** | ***ЖК «Династия»*** | ул. Огарева 21Б Ворошиловского | *ООО Специализированный застройщик «Валенсия»* | Заключено инвестиционное соглашение и **планируется предоставить земельный участок без торгов** (срок сдачи - 2020 год). |
| ***8*** | ***ЖК «Петровский»*** | ул. Цемлянская, мкр.228 Советского района | ООО «СЗ «Астрон» | Заключено инвестиционное соглашение с техническим заказчиком ООО «СЗ «Астрон» и **предоставлен земельный участок без торгов.** Дом сдан. |
| ***9*** | ***МКД по ул.Чуйкова*** | ул. Чуйкова, 51А | *-* | Ведется поиск технического заказчика и **планируется предоставить ему земельный участок без торгов**. Строительная готовность 82%. |
| ***10*** | ***Многоквартирный дом № 7*** | ул. 50 лет Октября,36 Красноармейского р-а | - | Ведется поиск нового застройщика. Строительная готовность 35%. |
| ***11*** | ***МКД№ 3*** | пер.Аэропортовский, 3 |  | Строительная готовность 0%. Строительство отменено, восстановление прав граждан планируется путем предоставления социальной выплаты (до настоящего времени за выплатой не обращались). |

Из 11 домов в настоящее время один дом в ЖК «Петровский» сдан, 4 дома достраиваются: 3 и 4 секции ЖК «Атлант», ЖК «Эдем», ЖК «Маяк на Двинской» и дом в п. Ерзовка. Новым застройщиком вносятся поправки в проект ЖК «Гринвич». Для МКД по ул. Чуйкова, 51А и ул. 50 лет Октября, 36 ведется поиск новой строительной организации.

Для завершения строительства ЖК «Династия» и ЖК «Адмиралтейский» заключено соглашение о реализации инвестиционного проекта от 11.07.2019 с ООО «Специализированный застройщик «Валенсия», которому планируется предоставить земельный участок без проведения торгов. По условиям соглашения срок завершения строительства домов – 2 квартал 2020 года. Передачу объекта новому застройщику планируется осуществить в рамках дела о банкротстве в порядке и сроке, предусмотренном законом о банкротстве.

МКД по пер. Аэропортовскому (23 участника долевого строительства) на рабочей комиссии принято решение не строить, поскольку строительная готовность составляет 0%, сроки разрешения на строительство и на аренду земельного участка истекли.

1. ***Иные меры стимулирования завершения строительства проблемных домов***

3.1. Фондом жилья и ипотеки за счет субсидии из областного бюджета приобретены в 2018 году 28 квартир в г. Волжском (ЖК «АхтубаСитиПарк») и 45 квартир в г. Волгограде (ЖК «Парк Европейский»), общей стоимостью 86 241,9 тыс. рублей. Квартиры планируется предоставить детям-сиротам. Бюджетные назначения исполнены только на 77,6% в связи с отсутствием со стороны застройщиков предложений квартир, соответствующих требованиям, установленным для приобретения жилья для детей-сирот:

**-на сумму 36 242,2** **тыс. руб**. по договорам долевого участия с ООО «АхтубаСитиПарк» во втором доме приобретены 28 однокомнатных квартир общей площадью 1085,2 кв.м для передачи в собственность Волгоградской области после ввода жилого комплекса в эксплуатацию. Стоимость приобретения квартир составила 33,4 тыс. руб. за 1 кв.м, площадь квартир составляет от 38,2 до 43,55 кв.метров.

**-на сумму 49 999,7 тыс. руб**. по договорам долевого участия с ООО «Пересвет-Юг» приобретены 45 однокомнатных квартир в ЖК «Парк Европейский» общей площадью 1428,8 кв.м (по цене 35,0 тыс. руб./кв.м), их них:

-15 квартир в доме №24 со сроком окончания строительства в феврале 2020 года *(степень готовности на 30.08.2019 - 20%)*;

-15 квартир в доме №25 со сроком окончания строительства в декабре 2020 года и передачи квартир в 1 квартале 2021 года *(степень готовности 0%)*;

-15 квартир в доме №28 со сроком окончания строительства в декабре 2020 года и передачи квартир в 1 квартале 2021 года *(степень готовности 18%)*.

На 2019 год бюджетные назначения на приобретение в проблемных домах жилых помещений утверждены в объеме 75 000 тыс. рублей. По информации Комитета строительства средства в размере 72007,3 тыс. руб. 02.12.2019 перечислены Фонду жилья и ипотеки, которым запланировано приобретение квартир в ЖК «Парк Европейский» (53 квартиры) и ЖК «Уютный» (4 квартиры).

3.2. Законом об областном бюджете на 2018 год утверждены ассигнования Комитету имущества в объеме 58 721,2 тыс. руб., на 2019 год - 42 000,0 тыс. руб. для выкупа в государственную собственность Волгоградской области дополнительных акций, выпускаемых при увеличении уставного капитала АО «ВАИЖК», для приобретения им квартир в строящихся проблемных домах.

Комитетом имущества 28.12.2018 перечислены бюджетные средства в размере 58 000,0 тыс. руб. АО «ВАИЖК» в счет приобретения дополнительного выпуска обыкновенных именных акций в количестве 58 тыс. шт. номинальной стоимостью 1 тыс. рублей. Целевое назначение бюджетных инвестиций определено на реализацию мероприятий по содействию развития жилищного строительства.

Договор о создании АО «ВАИЖК» заключен Комитетом имущества и Фондом жилья и ипотеки согласно решению учредительного собрания от 22.03.2011. Уставный капитал АО «ВАИЖК» составлял 70 млн. руб., или 70 тысяч обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 тыс. рублей. Между учредителями акции были распределены следующим образом: Волгоградская область – 40 тыс. акций, или 57,14%, и Фонд жилья и ипотеки - 30 тыс. акций, или 42,86 процента.

После дополнительной эмиссии акций АО «ВАИЖК» распределение сложилось следующее: Волгоградская область – 98 тыс. акций (+58), или 76,6%, и Фонд жилья и ипотеки - 30 тыс. акций, или 23,4 процента.

За 7 месяцев 2019 года АО «ВАИЖК» использовало средства в объеме **46 114,8 тыс. руб.** на приобретение квартир:

**-на сумму 14 304,2 тыс. руб.** по договорам долевого участия в строительстве с ООО «ИнвестГражданСтрой» приобретены 9 квартир в ЖК «Шоколад»;

**-на сумму 16 794,3 тыс. руб.** приобретено 10 квартир в ЖК «Адмиралтейский» по договорам уступки прав требования долга с подрядчиками строительства ИП Адамян А.Г. – 5 квартир стоимостью 10345,9 тыс. руб. и ООО «ЦентрЭлитСервис» - 5 квартир стоимостью 6448,4 тыс. руб.;

**-на сумму 9 242,4 тыс. руб.** приобретены 3 квартиры в ЖК «Петровский» по договорам уступки прав требования долга с подрядчиками строительства ИП Орловым С.В. и ООО «ЮгИнвест»;

**-на сумму 3 503,8 тыс. руб.** приобретены 2 квартиры в ЖК «Династия» по договорам уступки права требования долга с подрядчиками ООО «ЦентрЭлитСервис» и ИП Адамян А.Г.;

-**на сумму 2 270,1 тыс. руб.** приобретена квартира в МКД по ул. Рыкачева д.24 у подрядчика строительства ООО «СпецСтройКонтракт».

Следует отметить, что мероприятие 13.22 Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» предусматривает бюджетные инвестиции за счет средств областного бюджета в акции АО «ВАИЖК» для приобретения квартир в строящихся проблемных домах по договорам долевого участия. МКД по ул. Рыкачева не внесен в «дорожную карту» проблемных домов Волгоградской области, поскольку ни один участник долевого строительства МКД не внесен в Реестр пострадавших граждан.

Следовательно, средства областного бюджета в объеме, предоставленные АО «ВАИЖК» в объеме 2270,1 тыс. руб., использованы в нарушение п. 13.22 Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства».

МКД по ул. Рыкачева д.24 в настоящее время включен в Региональный перечень проблемных домов. Строительство дома остановлено в 2017 году. Соглашение о реализации инвестиционного проекта по завершению строительства дома заключено в декабре 2018 года с подрядчиком ООО «Бестраншейные технологии», в котором установлен срок сдачи МКД - 4 квартал 2019 года. На 30.08.2019 степень готовности МКД – 88 процентов.

Заключение договоров уступки прав требования долга осуществлено АО «ВАИЖК» с подрядчиками, имеющими невыполненные работы в проблемных домах, и рекомендованными для стимулирования выполнения этих работ рабочей группой по вопросам нарушенных прав участников долевого строительства.

Приобретенные квартиры АО «ВАИЖК» планируется реализовывать на рынке недвижимости, а вырученные средства инвестировать на приобретение других квартир в строящихся проблемных домах с целью стимулирования завершения их строительства.

Предусмотренные на 2019 год ассигнования в объеме 42 000 тыс. руб. Комитетом строительства 29.10.2019 перечислены АО «ВАИЖК».

# ВЫВОДЫ:

1. В рамках реализации федерального проекта «Жилье» на территории Волгоградской области разработан и утвержден региональный проект «Жилье» со сроком реализации в 2019-2024 годах. В редакции от 29.07.2019 Региональный проект изменен во исполнение рекомендаций президиума Совета при Президенте РФ. В Региональном проекте предусмотрены два основных целевых показателя по увеличению объема жилищного строительства и по обеспечению ввода жилья в рамках реализации программы по стимулированию жилищного строительства, а также 4 дополнительных показателя. Значения основных целевых показателей Регионального проекта соответствуют значениям Федерального проекта, установленным для Волгоградской области.

Вместе с тем основной показатель «Общий объем ввода жилья» установлен в Федеральном проекте на 2019 год в объеме 0,808 млн.кв.м, или выше на 7,7% значения того же показателя подпрограммы «Стимулирование развития жилищного строительства в Волгоградской области» государственной программы Волгоградской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Волгоградской области» (0,750 млн. кв.м). При этом завышение планового показателя на 2019 год в Региональном проекте «Жилье» может привести к его невыполнению.

2. В соответствии с п.2.2.1 Соглашения от 01.02.2019 о реализации регионального проекта «Жилье» на территории Волгоградской области руководитель регионального проекта обеспечивает наличие утвержденной госпрограммы, в которой региональный проект, соответствующий федеральному проекту, обособлен в виде отдельного структурного элемента. Однако по состоянию на 25 ноября 2019 года региональный проект «Жилье» не интегрирован в подпрограмму «Стимулирование развития жилищного строительства в Волгоградской области».

3. Согласно отчету Комитета строительства плановые целевые показатели реализации Подпрограммы за 2018 год перевыполнены. Так, в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства введено 68,8 тыс. кв.м жилья, что составляет 105,8% от утвержденного Подпрограммой плана. Однако плановый целевой показатель по вводу жилья в рамках мероприятия по стимулированию жилищного строительства в объеме 65 тыс. кв.м занижен, так как по условиям соглашения о предоставлении субсидии из федерального бюджета на софинансирование указанного программного мероприятия в 2018 году должно быть введено 132,5 тыс. кв.метров. Таким образом, фактически введено жилья вдвое меньше принятого Волгоградской областью обязательства.

Подпрограмма «Стимулирование жилищного строительства» в отличие от Регионального проекта не содержит целевой показатель по вовлечению в оборот земельных участков для жилищного строительства (тыс.га). Подпрограммой предусмотрен только ожидаемый результат реализации соответствующего мероприятии, который запланирован на период действия госпрограммы 2016-2024 годы в количестве 12 участков, что в несколько раз ниже фактического значения.

В отчете о реализации Регионального проекта на 01.07.2019 Комитет строительства указал данные о вовлеченных в оборот земельных участках только Комитетом имущества и не учел земельные участки, выделенные органами местного самоуправления. В связи с тем, что фактический показатель по количеству вовлеченных земельных участков значительно превышал плановый, показатель Регионального проекта, измеряемый по площади вовлеченных в оборот земельных участков, также требует уточнения для планирования его значения на обоснованном уровне, то есть включения в него площади земельных участков и для строительства МКД, и для индивидуального жилищного строительства. Так, один из основных показателей Регионального проекта «Жилье» «Объем жилищного строительства» включает весь объем строительства жилья на территории региона.

Большинство земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, не используются по причине отсутствия дорожно-транспортных сетей, сетей инженерно-технического обеспечения, иных инфраструктурных объектов.

4. За 2018 год завершено строительство 2 домов в ЖК «Доминант» и 5,6 секции в ЖК «Атлант», дом №15 в ЖК «Парк Европейский» сдан в апреле 2019 года.

По состоянию на 27.06.2019 в Реестре пострадавших граждан числись сведения о 27 проблемных многоквартирных домов (16 жилых комплексов), в которых общее количество участников долевого строительства в соответствии с договорами долевого участия составляло 2652 гражданина. В отношении застройщиков 3 жилых комплексов осуществлялась гоподдержка за счет средств областного бюджета, и кроме того, предоставлены в аренду земельные участки без торгов, а по 8 объектам – инвесторам предоставлены, либо планируется предоставить в аренду земельные участки без торгов.

В соответствии с заключенными инвестиционными соглашениями (о намерениях) между органами исполнительной власти Волгоградской области и юридическими лицами (с учетом дополнительных соглашений) завершено строительство 3 домов, в процессе завершения строительства находятся 19 домов (2 дома на 2019 год и 17 – на 2020-2022 годы), и для 2 домов подбирается новый застройщик.

5. По итогам 2018 года и за 6 месяцев 2019 года удовлетворены жилищные требования 490 граждан, включенных в Реестр пострадавших граждан, в том числе 23 гражданам, чьи денежные средства привлечены для долевого строительства домов и чьи права нарушены, предоставлены социальные компенсационные выплаты на общую сумму 19 128,8 тыс. рублей.

Вместе с тем утвержденные Госстройнадзором критерии назначения социальных выплат гражданам в отдельных случаях не предусматривали информацию о гражданских исках к недобросовестным застройщикам или результатах процедуры банкротства застройщиков, а также информацию о мерах ответственности субподрядчика, привлекшего денежные средства потерпевших граждан на строительство МКД, и гражданских исках к нему о взыскании имущественного ущерба.

6. За 2018 год и 11 месяцев 2019 года за счет средств областного бюджета застройщикам проблемных домов предоставлены субсидии на сумму 246 043,6 тыс. руб. на финансирование затрат по подключению домов к сетям инженерно-технического обеспечения (ЖК «Шоколад», ЖК «Парк Европейский», ЖК «АхтубаСитиПарк») и на завершение строительства домов (дома №15 и №16 ЖК «Парк Европейский»).

7. Проверками установлены отдельные недостатки выполнения работ:

-ООО «АхтубаСитиПарк» приняты работы по строительству внутриплощадочных инженерно-технических сетей дома №1, введенного в эксплуатацию 29.08.2019, в объеме 4948,8 тыс. руб., а оплачены за счет субсидии в объеме 12 932,2 тыс. рублей. На оставшуюся сумму субсидии, оплаченной подрядной организацией в объеме 7983,4 тыс. руб., не были подтверждены работы по строительству технологических сетей. На основании сведений КСП Комитетом строительства проведена проверка, по результатам которой ООО «АхтубаСитиПарк» подлежит вернуть в областной бюджет 3186,5 тыс. руб.;

-на момент обследования дома №15 ЖК «Парк Европейский» (26.09.2019), достроенного ООО «Пересвет-Юг» за счет субсидии и введенного в эксплуатацию 30.04.2019, устройство наливных полов детской игровой площадки в объеме 29 кв.м не было выполнено, посаженные деревья засохли. После проведения проверки застройщик высадил новые саженцы и завершил устройство наливного пола.

8. За счет средств областного бюджета осуществлены иные меры по стимулированию завершения строительства проблемных домов:

-Фондом жилья и ипотеки за 2018 год приобретено 73 однокомнатных квартир в строящихся проблемных домах на сумму 86 241,9 тыс. руб., или на 77,6% от ассигнований областного бюджета (28 квартир в ЖК «АхтубаСитиПарк» и 45 квартир в ЖК «Парк Европейский»). Приобретенные квартиры после завершения строительства домов подлежат оформлению в областную собственность для передачи в дальнейшем детям-сиротам.

-АО «ВАИЖК» за 2019 год приобретено 25 квартир в строящихся проблемных домах на сумму 46 114,8 тыс. руб., в том числе приобретена квартира стоимостью 2 270,1 тыс. руб.в МКД по ул. Рыкачева д.24, который не внесен в «дорожную карту» проблемных домов Волгоградской области (ни один участник долевого строительства МКД не был внесен в Реестр пострадавших граждан). Следовательно, средства областного бюджета, предоставленные АО «ВАИЖК» в объеме 2270,1 тыс. руб., были использованы в нарушение п. 13.22 Подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства». МКД по ул. Рыкачева д.24 в настоящее время включен в Региональный перечень проблемных домов;

-на 2019 год запланировано приобретение квартир в проблемных домах на 117 000 тыс. руб., из них Фондом жилья и ипотеки на 75 000 тыс. руб. и АО «ВАИЖК» - на 42 000 тыс. рублей.

10. В редакции от 27.06.2019 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» отменено ведение субъектами РФ Реестра пострадавших граждан, вместо которого на федеральном уровне введен Единый реестр проблемных объектов.

В связи с тем, что состав сведений Единого реестра проблемных объектов до настоящего времени Минстроем РФ не утвержден, и наполнение единой информационной системы жилищного строительства не завершено, Госстройнадзором инициировано внесение в Закон Волгоградской области от 26.11.2018 № 123-ОД «О мерах по защите прав пострадавших участников строительства многоквартирных домов на территории Волгоградской области» (далее Закон №123-ОД) нового понятия «Региональный перечень проблемных домов», на основании которого будет продолжено оказание мер поддержки по стимулированию завершения их строительства.

В Региональный перечень проблемных домов по состоянию на 22.10.2019 включено 39 домов, в том числе 22 МКД, сведения о которых содержались в Реестре пострадавших граждан, и 17 домов в соответствии с установленным критерием включения в перечень – нарушение застройщиками срока передачи квартир участникам долевого строительства более 6 месяцев. С учетом ввода в эксплуатацию дома №16 в ЖК «Парк Европейский» Региональный перечень проблемных домов на момент подготовки настоящего отчета содержал 38 домов.

В соответствии со ст. 21.1 Закона №214-ФЗ в Волгоградской области создан фонд поддержки пострадавших участников долевого строительства – некоммерческая организация, призванная урегулировать обязательства застройщиков, признанных банкротами, перед участниками долевого строительства путем передачи фонду имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств застройщиков для завершения строительства многоквартирных домов.

**Аудитор Е.А. Пузикова**