



wizup.ru

ОБЩЕРОССИЙСКОЕ ДВИЖЕНИЕ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ И ПАЙЩИКОВ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБРАЩЕНИЕ К ДЕПУТАТАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ ОБЪЕДИНЕННОЙ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ И ПАЙЩИКОВ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

УВАЖАЕМЫЕ ДЕПУТАТЫ!

21 февраля 2019 года лично Вам как депутатам Законодательного собрания Ростовской области придется делать свой выбор в сторону принятия /непринятия Законопроекта **«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН «О МЕРАХ ПОДДЕРЖКИ ПОСТРАДАВШИХ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**.

Законопроектом предполагается дополнить Областной закон Ростовской области от 30.07.2013 N 1145-ЗС (ред. от 02.08.2018) «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» (принят ЗС РО 18.07.2013) статьей 5³ «Обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено». Указанная статья устанавливает ряд критериев для признания многоквартирных жилых домов, строительство которых не может быть завершено, проблемными объектами. В частности, к проблемным могут быть отнесены объекты:

1) в отношении которых имеются вступившие в законную силу судебные акты, предусматривающие снос таких проблемных объектов (пункт 1 части второй статьи 5³ Законопроекта);

2) в отношении которых у застройщика отсутствует право использования земельного участка для целей строительства на нем многоквартирного дома (пункт 2 части второй статьи 5³ Законопроекта).

Считаем, что данные пункты Законопроекта вступают в противоречие с Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 339-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и статью 22 Федерального закона «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

В названии закона «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области» необходимо добавить определение категории граждан, по тем или иным причинам не стоящих в Реестре Госстройнадзора, но фактически являющихся участниками долевого строительства. Предположительное название закона – «О мерах поддержки пострадавших участников долевого строительства и граждан, вложивших

денежные средства в строительство жилья и пострадавших от недобросовестных застройщиков».

Считаем, что это будет являться гарантией в предоставлении мер поддержки по областному законодательству дольщиков, не включенных в реестр Госстройнадзора и пострадавших от самостроев. Также необходимо поставить на учёт не только все проблемные дома, включая самовозведённые с признаками многоквартирности, но и пострадавших граждан из этих домов. Это позволит решить проблему всех пострадавших при строительстве жилья дольщиков, независимо от формальных критериев постановки на учёт в реестр Госстройнадзора и снизить социальную напряжённость в г. Ростове-на-Дону.

Также Законопроект предусматривает, что к проблемным могут быть отнесены объекты:

«расчетная стоимость завершения строительства которых превышает рыночную стоимость всех нераспределенных в них помещений, определенную исходя из средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в муниципальных образованиях, на территории которых расположены соответствующие объекты, утвержденной в установленном Правительством Ростовской области порядке, и степень строительной готовности которых составляет менее 20 процентов» (пункт 3 части второй статьи 5³ Законопроекта).

Просим Вас обратить внимание, что дом, в принципе, **не был бы** проблемным, если бы расчетная стоимость завершения строительства была бы **меньше** рыночной стоимости всех нераспределенных в них помещений, т.к. проблемный объект являлся бы, по сути, экономически выгодным для достройки и привлечения инвесторов.

Анализ данных по всем проблемным объектам в РО показывает, что **80% объектов** попадают под предлагаемую поправку. Таким образом, считаем, что данная поправка вносится целенаправленно с целью «очистки» не просто реестра пострадавших граждан (реестр ГСН РО), но и «зачистки» земельных участков от всех дольщиков, навязывая им **ЕДИНСТВЕННЫЙ** вариант – переселение на окраины города с перезаключением ДДУ и очередным ожиданием в 2-3 года, да и то, по социальным нормам, в отношении которых неоднократно возникали споры и разногласия между дольщиками и властями. Как итог данного спора – ожидаемое судебное разбирательство между дольщиками и Законодательным собранием РО. По нашему мнению, принятие данного **«людоедского»** закона приведет не просто к нарастанию социальной напряженности в Ростовской области, но и полностью подорвет доверие к власти, которая обязана быть **гарантом** Конституции и вставать на защиту прав своих граждан.

Также в предлагаемых поправках не учитывается степень «давности» проблемного объекта. Ни один уполномоченный орган власти детально и серьезно не подошел к решению этого вопроса – у львиной доли долгостроев отсутствуют сметы на завершение строительства, не проведены строительные экспертизы, нет оценки «целесообразности» достройки/недостройки любого объекта. Все объекты находятся без консервации.

Согласно ст. 19 Конституции РФ все равны перед законом и судом. Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения,

имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан.

В данном же случае в закон о мерах поддержки вносится поправка, согласно которой обеспечение прав пострадавшего участника долевого строительства возможно **без его согласия** путем предоставления иного жилого помещения в другом доме по **СОЦИАЛЬНЫМ НОРМАМ!**

Эта поправка противоречит Конституции РФ, поскольку нарушает **принцип равенства** всех перед законом. Граждане, дома которых можно достроить, будут обеспечены Государством в лице Ростовской области посредством предоставления субсидии из бюджета, а граждане, дома которых по тем или иным причинам не могут быть достроены (причем эти причины устанавливаются **самостоятельно** властями региона), получают помещения значительно меньшей площади, которая была ранее ими оплачена.

Налицо грубейшая дискриминация и сегрегация граждан по имущественному положению.

Полагаем справедливым и соответствующим нормам права и морали установить положение, при котором обеспечение прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения, в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено, осуществляется в соответствии с областным законом без учета положений о расчетной социальной норме.

Полагаем, что одним из вариантов справедливого решения описанной проблемы будет в данном случае принятие **ч. 5 статьи 5³** проекта закона в следующей редакции:

«5. В целях обеспечения прав пострадавших участников долевого строительства на жилые помещения, в случае, когда строительство проблемного объекта не может быть завершено, инвестор заключает с пострадавшим участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве, либо договор купли-продажи, либо иной договор, предусматривающий предоставление (передачу) инвестором пострадавшему участнику долевого строительства жилого помещения и освобождающий пострадавшего участника долевого строительства от его оплаты в размере стоимости количества квадратных метров, **РАВНОГО** количеству квадратных метров жилого помещения, стоимость которых была оплачена пострадавшим участником долевого строительства по ранее заключенному договору участия в долевом строительстве проблемного объекта.»

В связи с вышеизложенным, обращаемся к каждому из ВАС: представляя интересы своих граждан-избирателей во властных структурах, защитите наши права, закреплённые в Конституции и законах РФ, и при голосовании, учитывайте все поправки, предложенные самими гражданами, которые непосредственно являются участниками данного процесса.

С уважением, представители ОРГ по РО (120 проблемных объектов)