

**ООО «Сибирь»**  
**Объект: г. Краснодар, ул. Трудовой Славы, 62/А,**  
**по состоянию на январь 2017 года.**

Строительство объекта «Многоэтажные жилые дома литеры 1, 2, 3 и крытый надземный паркинг литер 3А», расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Трудовой Славы, 62/А» (далее – объект), ведется ООО «Сибирь» на основании разрешения от 25 декабря 2013 года № RU 23306000-3179-р, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, сроком действия до 10 апреля 2019 года.

Департаментом в январе 2017 года проведена внеплановая проверка ООО «Сибирь» по вопросам соблюдения требований законодательства об участии в долевом строительстве.

Нецелевого расходования денежных средств участников долевого строительства проверкой не выявлено.

Страхование ответственности ООО «Сибирь» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве осуществлялось 3 страховыми организациями: ЗАО АСК «Инвестстрах», ООО «Страховая Инвестиционная Компания», ООО «Региональная страховая компания».

Приказом Банка России от 26 января 2016 года № ОД-207 назначена временная администрация ООО «Страховая Инвестиционная Компания», приказом Банка России от 3 марта 2016 года № ОД-731 отозвана лицензия на осуществление страхования ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

С 25 июля 2015 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве), которым предусмотрено, что в случае отзыва лицензии на осуществление добровольного имущественного страхования у страховой организации, с которой застройщиком заключен договор страхования, или назначения в такой страховой организации временной администрации застройщик в течение пятнадцати дней с даты отзыва лицензии или назначения временной администрации страховой организации в зависимости от того, какое из событий наступило ранее, обязан заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со ст. 15.1 Закона о долевом строительстве заключить договор поручительства.

Таким образом, в соответствии с ч. 15 ст. 15.2 Закона о долевом строительстве у ООО «Сибирь» возникла обязанность в течение пятнадцати дней с даты назначения временной администрации страховой организации заключить договор страхования с другой страховой организацией или участвовать в обществе взаимного страхования либо в соответствии со ст.15.1 Закона о долевом строительстве заключить договор поручительства в отношении жилых помеще-

ний, гражданская ответственность по передаче которых застрахована в ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

По состоянию на 31 декабря 2016 года ООО «Сибирь» не исполнена обязанность, предусмотренная ч. 15 ст. 15.2 Закона о долевом строительстве, в отношении 38 жилых помещений литера «1» и 15 жилых помещений литера «2» гражданская ответственность застройщика по передаче которых, застрахована ООО «Страховая Инвестиционная Компания».

По данному факту департаментом вынесено предписание.

В соответствии с письмом Банка России от 7 мая 2015 года ЗАО АСК «Инвестстрах» не соблюдает требования ч. 1 ст. 15.2 Закона о долевом строительстве по состоянию на дату указанного письма, а именно, требования к финансовой устойчивости, предусмотренные законодательством Российской Федерации о страховании.

Учитывая, что до момента вступления в силу изменений в Закон о долевом строительстве деятельность ЗАО АСК «Инвестстрах» не подпадала под вышеуказанные условия, правовые основания для повторного страхования гражданской ответственности застройщика, застрахованной данной страховой организацией в период, когда эта страховая организация соответствовала требованиям законодательства о долевом строительстве (то есть до 7 мая 2015 года), в настоящее время отсутствуют.

Согласно позиции Банка России договоры страхования гражданской ответственности застройщиков, заключенные до 1 октября 2015 года со страховыми организациями, удовлетворяющими требованиям законодательства о долевом строительстве на дату регистрации такого договора, продолжают действовать и исполняются сторонами в соответствии с условиями таких договоров страхования.

Таким образом, страховой полис, на основании которого застрахована гражданская ответственность застройщика по договору участия в долевом строительстве заключенному с участниками долевого строительства, продолжает действовать, а требования исполнения обязательств по договору страхования сохраняются.

В соответствии с ч. 9 ст. 15.2 Закона о долевом строительстве условиями договора страхования обеспечено право участников долевого строительства на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи жилого помещения.

По условиям договоров участия в долевом строительстве, заключенных с участниками долевого строительства литера 1 объекта, срок передачи квартиры – 2 и 3 кварталы 2016 года.

Частью 3 статьи 6 Закона о долевом строительстве определено, что если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

ООО «Сибирь» дважды вносились изменения в проектную декларацию на строительство жилого дома литер «1» в части предполагаемого срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который в настоящее время установлен на февраль 2017 года. Данные изменения, а также ежеквартальные изменения, предусмотренные п. 6 ч. 1 ст. 20 Закона о долевом строительстве, размещены застройщиком в сети Интернет на сайте: [sibir-stroy.ru](http://sibir-stroy.ru).

При этом проверкой установлено, что в нарушение ч.3 ст. 6 Закона о долевом строительстве уведомления об изменении срока передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства не направлялись. По данному факту департаментом вынесено предписание.

Участник долевого строительства вправе согласиться с переносом срока исполнения обязательств по договору и подписать дополнительное соглашение, либо в случае несогласия с переносом срока в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона о долевом строительстве в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства потребовать от застройщика выплаты неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Закона о долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца.

Согласно ст. 10 Закона о долевом строительстве, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона по договору, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае если вопрос не может быть урегулирован в досудебном порядке, за защитой нарушенных прав участник долевого строительства вправе обратиться в органы судебной власти в порядке гражданского судопроизводства.

По информации застройщика работы по строительству литер «1» объекта полностью завершены. ООО «Сибирь» 28 октября 2016 года получено заключение департамента о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В настоящее время ведется работа по подключению объекта к внеплощадочным инженерным сетям.

Согласно проектной декларации предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – февраль 2017 года.