

***29 сентября 2017 года в Краснодаре состоялось заседание координационного совета Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю, членом которого я являюсь. Главным вопросом в повестке дня было создание рабочей группы по долевого строительству. Это вызвано тем, что Президент России Владимир Путин направил задание во все субъекты федерации с целью выправить положение, создавшееся в отношении дольщиков. От города Новороссийска я включена в состав созданной рабочей группы. В эту рабочую группу вошли специалисты Управления Роспотребнадзора, представители Департамента по надзору в строительной сфере по Краснодарскому краю, других общественных организаций. На заседании координационного совета мне поручили выступить с докладом о дольщиках, пострадавших в Новороссийске от действий застройщиков. Вот основные положения этого доклада.



**НОВОРОССИЙСКАЯ
ГОРОДСКАЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
"ЦЕНТР
ЗАЩИТЫ
ПРАВ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ"**

**Председатель
Светлана
Валентиновна
Шендрикова**

**НОВОРОССИЙСК, УЛ.БИРЮЗОВА, 6
(БЫВШИЙ ДОМ БЫТА),
1-Й ЭТАЖ, КАБ.3 (У ЛИФТА)**

ТЕЛ. (8617) 64-59-55

***В НГОО «Центр защиты прав потребителей» обращаются с жалобами потребители (дольщики к застройщикам) в связи с нарушениями ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости...» в

отношении взыскания законной неустойки за просрочку передачи объектов долевого строительства (квартир), а также расторжения договоров долевого участия в строительстве в связи с грубым нарушением передачи объектов по срокам, установленным договором, либо приостановлением строительства многоквартирных домов (МКД).

***Застройщик ООО «Кубаньжилстрой», г.Новороссийск. По ООО «Кубаньжилстрой» (ООО «КЖС») потребители (дольщики) создали инициативную группу и направили заявление (от 28.06.2017 г.) главе МО г.Новороссийск И.А. Дяченко, прокурору г.Новороссийска А.Г. Казимирову, руководителю Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края С.А. Егорову. Представители инициативной группы от потребителей (дольщиков) обратились в НГОО «Центр защиты прав потребителей», и председателем С.В. Шендриковой было направлено письмо (от 03.07.2017 г.) главе г.Новороссийска И.А. Дяченко о том, что нарушение прав дольщиков приобретает массовый характер, так что в связи с конфликтной ситуацией возникла необходимость инициировать совещание администрацией города с участием руководства ООО «Кубаньжилстрой», представителей Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края, с одной стороны, и инициативной группы «от дольщиков», представителей НГОО «Центр защиты прав потребителей», с другой стороны, для проведения конструктивного диалога в урегулировании конфликта интересов сторон. Следует отметить, что власть в лице И.А. Дяченко быстро отреагировала. Такие совещания были проведены 11.08.2017 г. и 22.09.2017г. Следующая встреча запланирована на 03.11.2017 г.

***Непосредственное участие в таких встречах с дольщиками принимали заместители руководителя Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края П.П. Кошкин, заместитель главы города Д.К. Меланиди и приглашенный генеральный директор ООО «Кубаньжилстрой» С.В. Канаев. Основными вопросами для рассмотрения являются: выявление причин задержки строительства, мероприятия, направленные на устранение нарушений путем составления дорожной карты, графиков по завершению работ (с указанием сроков поэтапной сдачи объектов долевого строительства). На второй встрече П.П. Кошкин озвучил информацию, что 26.09.2017 г. будет проведена встреча губернатора

Краснодарского края с дольщиками по проблемным строительным объектам края с участием депутата Государственной Думы, начальника ГУВД и прокурора Краснодарского края и др.

*****Таким образом, проблемные вопросы, связанные с нарушениями застройщиками сроков передачи объектов долевого строительства дольщикам, находятся на контроле городских и краевых властей.**

*****Следует отметить, что по всем заявлениям потребителей (дольщиков) НГОО «Центр защиты прав потребителей» направляет застройщикам претензии и подает исковые заявления в суд в защиту прав потребителей в соответствии с ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости...» и законом РФ «О защите прав потребителей». В 2017 году «Центром защиты прав потребителей» направлено 11 исковых заявлений к ООО «Кубаньжилстрой», по которым решениями судов определено к взысканию 3 354.476 рублей за просрочку сдачи объектов долевого строительства (квартир). В т.ч. направлено 4 исковых заявления о расторжении договоров долевого участия в связи с невыполнением обязательств по договору ООО «КЖС».**

*****По другим застройщикам. ООО «Стройзаказчик» (ООО Ромекс Девелопмент»), г.Краснодар. В защиту прав дольщиков подано 5 исковых заявлений, по которым судебными органами взыскана неустойка 1**

060

833 рублей за просрочку сдачи объектов долевого строительства (квартир), в т.ч. моральный вред, убытки.

ООО «Капитан», г.Краснодар. В защиту прав дольщиков подано 1 исковое заявление, взыскана неустойка 167 000 рублей за просрочку сдачи объекта долевого строительства (квартиры), в т.ч. моральный вред, убытки.

*****В ходе рассмотрения заявлений потребителей (дольщиков) по вышеуказанным застройщикам выявлено нарушение ч.4 ст.8 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости...», так как в свои договоры о**

долевом участии включают от 2 до 5 месяцев вместо 1 месяца срок передачи и принятия объекта долевого строительства, чем нарушают установленным договором срок передачи объекта долевого строительства и таким образом указывают с учетом вышеуказанного периода иной срок в нарушение договора, что ведет к неправильному применению ставки рефинансирования, расчету неустойки, исчисления его периода.

***ООО «Сибирь», г.Краснодар. В защиту прав дольщиков подано 1 исковое заявление, взыскана неустойка 130 .000 рублей за просрочку сдачи объекта долевого строительства (квартиры), в т.ч. моральный вред, убытки.

***В отношении малоквартирных домов. К примеру, ООО «Ликана», г.Карачаевск (КЧР). Трехэтажный дом на 12 квартир. ООО "Ликана" заключает договоры по наименованию об участии в долевом строительстве, однако данные договора застройщик не регистрирует в Федеральной Регистрационной службе, и по содержанию договора пункт 5.2 устанавливает подписание купли-продажи квартиры перед регистрацией в органе ФРС. Таким образом, необходимо обращать внимание на природу договора и применение соответствующих законов.

***НГОО «Центр защиты прав потребителей» подано исковое заявление в суд о расторжении договора из-за нарушения сроков передачи квартиры (согласно п.3.1.1 договора). Срок передачи квартиры - 2 квартал 2015 года, инженерные коммуникации не проведены до настоящего времени. Данный иск к ООО «Ликана» находится в производстве Ленинского районного суда г.Новороссийска.