



Власти республики предпринимают все необходимые меры для разрешения конфликта граждан с обанкротившимся застройщиком. В конце февраля текущего года на YouTube был опубликован видеоролик с заголовком «Республика Адыгея. ЖК «Тургеневский 2», в котором участники долевого строительства жилищного комплекса «Тургеневский-2» обратились к главе республики и республиканскому Минстрою с общей для них проблемой: деньги в строительство квартир вложены более 10 лет назад, а жилья нет и поныне. Все они заключили договоры на покупку жилья с предпринимателем А.М.Емтыль. Счета за будущие квартиры по представленным застройщиком расценкам гражданами были оплачены. Таким образом, люди стали участниками долевого строительства ЖК «Тургеневский-2». Но эпопея со строительством жилья затянулась на долгие годы... Финансовый кризис Проблемы дольщиков, заключивших договоры долевого участия с застройщиком Емтылем А.М., в основном коснулись части граждан, выкупивших квартиры по договорам долевого участия (далее – ДДУ) в ЖК «Тургеневский-2», располагающемся в а.Новая Адыгея Тахтамукайского района РА. Как следует из обращений дольщиков, их договорные отношения были оформлены в период 2012-2014 гг. Средства на покупку квартир гражданами вносились в полном объеме оговоренной застройщиком стоимости квартиры, при этом внесенная каждым покупателем сумма не была застрахована. Получение денежных средств застройщик подтверждал расписками, договоры также выдавал сам. Ситуация с оформлением будущих квартир на таких условиях дольщиков не насторожила. Администрацией МО «Тахтамукайский район» в 2013 году застройщику были выданы разрешения на строительство 3-этажных многоквартирных домов. Поначалу строительство домов велось активно. Но в определенный момент движение на стройках застопорилось. Застройщик отвечал на вопросы участников долевого строительства о сроках сдачи домов и квартир уклончиво, успокаивал обещаниями, сулил дополнительные блага в виде строительства рядом с домами гаражей за умеренную стоимость и др. Кто-то из дольщиков этих домов из недоверия к застройщику расторг с ним договоры и ушел. Но большая часть дольщиков осталась ждать жилья – строительные участки расположены по Тургеневскому шоссе, близко к «МЕГА» и Краснодару, и стоили они дешевле, чем за рекой Кубань, в соседнем мегаполисе. В сентябре 2018 года застройщик ИП «Емтыль А.М.» был признан банкротом, в отношении него была открыта процедура реализации имущества. В

результате остались недостроенными дома в разной стадии готовности. Число участников долевого строительства в них составило около 500 человек. В целях защиты интересов граждан главой республики Муратом Кумпиловым были приняты меры для разрешения проблем дольщиков, купивших квартиры в ЖК «Тургеневский-2», найден добросовестный подрядчик для завершения строительства, осуществлены строительные работы, а также мероприятия по формированию жилищно-коммунальной инфраструктуры. Юридические проблемы дольщиков В соответствии с постановлениями Кабмина РА Министерство строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Адыгеи уполномочено быть исполнительным органом государственной власти на ведение регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости за деятельностью жилищно-строительных кооперативов на территории Адыгеи. Как выяснили специалисты Минстроя РА, часть жилых домов застройщик возводил незаконно. Денежные средства Емтылем А.М. привлекались в нарушение части 2 статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ: по предварительным договорам купли-продажи квартир, которые не регистрировались в установленном законом порядке в Росреестре. Получение денежных средств подтверждалось расписками, выдаваемыми гражданам, – подтвердили в Минстрое РА. Строительство 7 зданий (строения 2, 3, 5, 13, 14, 15, 16) было начато на основании разрешений на строительство 3-этажных жилых домов, выданных администрацией МО «Тахтамукайский район». В нарушение выданной разрешительной документации на строительство застройщиком были построены 4-этажные жилые дома. В процедуре банкротства Емтыля А.М. требования граждан по передаче квартир или по возврату уплаченных ими денежных средств являются требованиями 3-й очереди, а требования граждан по выплате штрафов и неустоек включены в 4-ю очередь. В связи с тем, что требования кредиторов 1-й и 2-й очереди отсутствуют, требования граждан по передаче квартир или по возврату уплаченных ими денежных средств являются первичными. В конкурсную массу банкротства должника включены требования по многоквартирным домам, расположенным по Тургеневскому шоссе в ауле Новая Адыгея: строения 2 – 6; 13 – 16; строения 1 и 2 пятой очереди. – На начало процедуры банкротства процент готовности объектов незавершенного строительства, согласно проведенной технической инвентаризации, составлял от 13,4% до 99%, – рассказали в Минстрое РА. Действия власти В результате достигнутой с подрядчиком договоренности строительные работы по завершению строительства были начаты со строений 13, 14, 15 и 16. Достройку домов фактически завершили до конца 2021 года. Для ввода жилых домов в эксплуатацию их необходимо было подключить к коммуникациям. Электрических мощностей для подключения объектов ЖК «Тургеневский-2» оказалось недостаточно. По инициативе главы республики были решены вопросы, связанные с увеличением мощности сетей до достаточного объема, а также решены проблемы с подключением достроенных многоквартирных жилых домов к сетям водоснабжения и водоотведения – фактически построена водоотводная сеть: проложены трубы от ЖК «Тургеневский-2» до локальных очистных сооружений, расположенных по ул. Бжегокайской. Что, в свою очередь, потребовало прокладки труб вдоль северной и западной границ участка, находящегося в собственности компании «Ингка Сентерс Рус Оперэйшн», то есть предприятия ТЦ «МЕГА-Адыгея», являвшегося собственником участка. По обращению главы Адыгеи Мурата Кумпилова все

юридические вопросы, связанные с оформлением прав на земельный участок, были согласованы собственником земельного участка. Как гасить долги? На данное время все возможные меры в рамках полномочий исполнительной власти региона и федерального законодательства приняты. Единственно возможный путь для восстановления прав граждан — участников долевого строительства ЖК

«Тургеневский-2» заключен в рамках процедуры банкротства, в соответствии с требованиями Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В настоящее время по строениям 13, 14, 15 и 16 идет процедура оформления прав граждан на квартиры в судебном порядке. Планируется решить этот вопрос до 1 июня текущего года. По строениям 2 и 3 права граждан уже реализованы определениями Арбитражного суда РА от 02.12.2022 и от 09.12.2022 г. Дома, включенные в процедуру банкротства застройщика (строения 4, 6 и все строения пятой очереди), строились самовольно без разрешительной документации. По объектам, которые не включены в ЕРПО, поскольку являются самостроем, права граждан, вложивших денежные средства в их строительство, подлежат восстановлению в рамках удовлетворения заявленных требований кредиторов в процедуре банкротства, в соответствии с требованиями Федерального закона №127-ФЗ. Решение вопроса о том, в какой форме возможно погасить требования кредиторов, происходит на собрании участников строительства по инициативе арбитражного управляющего. В случае, когда участники строительства не смогли достигнуть консенсуса в определенные законом сроки (статья 201.13 закона «О банкротстве»), арбитражный управляющий направляет им уведомление о необходимости перевести свои требования в денежные. Сделать это нужно в течение одного месяца со дня получения уведомления, после чего судом удовлетворяются требования дольщиков, так как изменение реестра осуществляется в силу закона. В противном случае требования кредитора окажутся за пределами третьей очереди, в которой удовлетворяются требования участников строительства. Это означает, что погашение произойдет только после полного расчета со всеми участниками строительства, включенными в реестр застройщика-банкрота. — На сегодняшний день количество кредиторов, включенных в реестр о передаче жилых помещений, — около 500, включены требования 457 кредиторов. Поясню: есть случаи, когда квартиры приобретались в долевую собственность несколькими людьми или когда одним человеком приобреталось несколько квартир. Имеются случаи «задвоения» квартир, что также влияет на оперативность принимаемых решений, — пояснил заместитель министра строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Адыгеи Лев Карамян. Термин «задвоенные» означает, что квартиры были проданы застройщиком дважды. К слову, соответствующая информация по деятельности застройщика ИП «Емтыль А.М.» неоднократно направлялась Минстроем РА в МВД по РА и СКР по Республике Адыгея.