



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 12 по 16 апреля 2021 года.

Кратко:

- Каким обещаниям застройщиков можно доверять;
- Эксперты рассказали "Интерфаксу" о тонкостях поправок в закон о долевом строительстве;
- Как обманутому дольщику получить компенсацию;
- Минстрой РФ работает над поправками, которые позволят упростить процедуру несостоятельности застройщиков в РФ;
- Сведения о жилье появятся в личных кабинетах портала госуслуг;
- Услуги Росреестра могут стать бесплатными;
- Хованская раскритиковала идею объединения фондов защиты дольщиков и ЖКХ;
- Банкротство застройщика - сомнительная выгода для дольщиков.



## Каким обещаниям застройщиков можно доверять

11.04.2021, 08:00

Марина Трубилина

В рекламных буклетах о новостройках жители выходят из уютных подъездов, где в холлах стоят диваны и даже горит огонь в камине. В жилом комплексе будет фитнес-центр, кофейня, пекарня, балетная школа и прочие модные заведения, заверяет застройщик. Но действительно ли застройщик может контролировать, кто из предпринимателей арендует помещения после окончания строительства и будет ли поддерживать огонь в камине управляющая компания? Или же всё это остается лишь обещаниями? Об этом порассуждали эксперты.

Что появится точно?

Если застройщик возводит большой жилой комплекс или целый квартал, он обязан обеспечить инфраструктуру, которая регламентирована СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и региональными нормативами проектирования, говорит руководитель архитектурной мастерской №2 "Гипрогорпроект" Иван Брызгалов. Перечень в документах достаточно обширный. Для крупных проектов может включать, помимо привычных машиномест, площадок, озеленения и благоустройства, детских садов и школ, также медицинские учреждения, оздоровительные комплексы, религиозные объекты, объекты транспортной инфраструктуры и т.д. Без них застройщик просто не получит разрешение на строительство и ввод в эксплуатацию, отмечает эксперт.

Строительством социальной инфраструктуры застройщик обременяется еще на этапе согласования будущего проекта с государственными органами, выдающими разрешительную документацию под застройку, говорит директор по девелопменту Insolver Никита Евдокимов.

Но вся прочая инфраструктура, отмечает Брызгалов, вроде уникальных элементов благоустройства, объектов современного стрит-ритейла, дополнительных точек



притяжения местного населения - публичных пространств, услуг в сфере дополнительного образования и площадей для брендовых магазинов на первых этажах здания - зависит только от статуса жилого комплекса и маркетинговой политики застройщика.

"Разумеется, застройщик может предусмотреть в проекте ряд необязательных с точки зрения градостроительных норм объектов, которые также станут частью жилого комплекса. Например, фитнес-клуб включать в состав проекта никто не обязывает, но, если проектом он предусмотрен, то в составе жилого комплекса его тоже нужно будет возвести. В противном случае ЖК не будет соответствовать проекту, его нельзя будет ввести в эксплуатацию и поставить на кадастровый учет", - отмечает директор направления "Инжиниринг" Группы компаний SRG Алексей Ефанов.

#### Две стратегии застройщиков

Использование коммерческих помещений в составе жилого комплекса зависит, в первую очередь, от того, какую финансовую модель выбрал застройщик, говорит Евдокимов.

Если финансовая модель предполагает, что застройщик оставляет коммерческие площади проекта под собственным управлением, то он может гарантировать наличие различной инфраструктуры в составе комплекса, так как сам является собственником помещений. Он может подбирать тех арендаторов, которые впишутся в общую концепцию комплекса и предложат жителям востребованные услуги.

Если же в финансовой модели проекта изначально закладывался сценарий продажи коммерческих помещений - будущим собственником этих лотов может стать кто угодно, и не стоит доверять рекламным материалам девелопера, отмечает эксперт, где он гарантирует наличие балетной школы, спортзала, пекарни и т.д. После продажи помещения там может появиться любой арендатор.



На практике же застройщики чаще всего выбирают второй вариант, так как он экономически привлекательнее. 90% застройщиков стремятся максимально быстро продать все коммерческие помещения. Наиболее востребованными являются площади в 30-150 кв. м, и в них же наблюдается максимальная ротация владельцев. Обычно это малый бизнес.

"Но тренд на то, что девелопер должен продумывать инфраструктурное наполнение будущего комплекса, является правильным. Уже есть примеры девелоперов, которые оставили коммерческие помещения в ЖК под собственным управлением и самостоятельно подбирают арендаторов", - говорит Евдокимов.

"Такой тренд существует, особенно в новостройках, относящихся к бизнес-классу и более высоким сегментам, - отмечает управляющий партнер компании "Метриум" Мария Литинецкая. - Приобретая квартиру в таком ЖК, покупатель желает получить не только квадратные метры, но и определенный уровень сервиса. Поэтому девелоперы все чаще самостоятельно подбирают арендаторов нежилых помещений, в том числе, исходя из существующего запроса на конкретные услуги.

#### Помещения не для всех

Даже если застройщик распродал все коммерческие помещения, ряд арендаторов появится в них с наибольшей вероятностью. Для некоторых заведений - детских клубов, встроенных детсадов, фитнес-центров - есть специфические требования к воздухообмену, пожарной безопасности, высоте потолков, электрике и пр. "Если речь про ресторан или кафе - должны закладываться дополнительные нагрузки по водоснабжению. У фитнес-залов также серьезные требования к системе вентиляции, нагрузке на электропроводку и водоснабжение, отопление", - говорят в пресс-службе корпорации "Barkli".

Такие помещения изначально закладываются в проекте здания, так что на этих площадях, скорее всего, разместятся арендаторы именно этого типа. "Это в каком-то смысле гарантия, что покупатели не будут обмануты в ожиданиях относительно инфраструктуры. Правда, само ее наличие еще не говорит о качестве услуг", - отмечает Брызгалов.



Никто не может гарантировать, что первоначальное назначение такого помещения никогда не изменится, но на практике потенциальные арендаторы выбирают площади, которые максимально адаптированы под их вид деятельности, отметили в "Barkli".

Нередко девелоперы изначально заключают договоры с частными детскими садами, медицинскими центрами и другим сервисным бизнесом, который мог бы арендовать или купить помещения, говорит председатель совета директоров сети офисов "Миэль" Марина Толстик. Относительно крупные арендаторы не против ждать сдачи дома даже несколько лет.

### Комфорт за свой счет

Трезво нужно подходить и к красивым картинкам в рекламных буклетах о том, как будут выглядеть подъезды или двор дома, отмечает эксперт по недвижимости Высшей школы управления финансами Людмила Анисимова. "Концепция дизайнера и архитектора на практике может быть реализована по-другому. Застройщик может удешевить материалы. Вместо камина в холле, дорогих диванов и светильников, которые так привлекательно выглядят на визуализации, фактически можно увидеть лишь свободное, минималистичное пространство", - говорит она. В клубных домах премиум-сегмента застройщик, конечно, оборудует обещанный фитнес-зал, бассейн, лаунж-зону, террасу, бильярдную для жителей, но они будут входить в состав общего имущества и оплачиваться собственниками, отмечает Анисимова.

### Масштаб обязывает

Если хотя бы часть коммерческих помещений остается в управлении застройщика, это позволяет обеспечить проект той инфраструктурой, которая была заложена, но функционал которой не был закрыт покупателями помещений самостоятельно, говорит управляющий директор группы "Самолет" Дмитрий Волков. Такая стратегия целесообразна, скорее, в масштабных девелоперских проектах, которые рассчитаны на реализацию в несколько очередей в течение 5-10 лет.



Иногда квартиры здесь покупают по рекомендации знакомых, уже заселившихся в ранее сданные корпуса. Также существуют повторные продажи - покупатели, решив со временем расширять жилплощадь, переезжают в новые здания того же комплекса. Для застройщика это стимул сдержать обещания и обеспечить дома разнообразной инфраструктурой, считает Волков.

Изучите предысторию

Выполнение застройщиком "необязательных" обещаний из рекламных буклетов зависит от того, насколько он дорожит своей репутацией, считает Анисимова.

Покупателям стоит изучить прошлые проекты застройщика, документацию на них, советует Брызгалов. Это позволит сравнить, что было обещано и что реализовано.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/11/kakim-obeshchaniyam-zastrojshchikov-mozhno-doveriat.html>

### **Дольщик я или право имею?**

**Эксперты рассказали "Интерфаксу" о тонкостях поправок в закон о долевом строительстве**

14:30, 12 апреля 2021

Москва. 12 апреля. INTERFAX.RU - Эксперты ВШЭ недавно опубликовали исследование ясности российских законов, из которого следует, что по сложности восприятия некоторые из них опережают труды философа Канта. Последние поправки в закон о долевом строительстве подтверждают эти выводы. Авторы уверены, что защищают права дольщиков, опрошенные "Интерфаксом" эксперты говорят кто о плюсах для застройщиков, кто о разумном балансе интересов. Есть и те, кто призывает не трогать закон, оставить все как есть и не раздражать дольщиков нововведениями.



Вызвавший дискуссии законопроект (№1134552-7) был внесен в Госдуму группой депутатов в конце марта. Он содержит много уточняющих и технических норм, которые подробно описаны в пояснительной записке. При этом норма, которая вызвала больше всего споров, не разъясняется. Речь идет об изменениях в статью 8 закона о долевом строительстве (№214-ФЗ), в которой указан порядок передачи уже построенной квартиры от застройщика к гражданину.

Сейчас в пункте 5 данной статьи говорится, что покупатель до подписания передаточного акта на квартиру вправе потребовать от застройщика составить еще один документ, так называемый "акт о недостатках" или "акт о несоответствии квартиры требованиям договора". Вторая часть пункта говорит о том, что покупатель имеет право отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недостатков. Внесенный законопроект не добавляет ничего нового в данный пункт, он просто убирает норму о праве покупателя отказаться от подписания передаточного акта до устранения недостатков.

#### Чья коммуналка

Как юристы, так и сами застройщики назвали две причины, по которым данное нововведение может быть выгодно застройщикам. Первое - платежи за ЖКХ. По закону, бремя уплаты коммунальных платежей переходит от застройщика к покупателю квартиры сразу после подписания передаточного акта на квартиру. Если в квартире есть недостатки, то застройщик их устраняет, а гражданин только после этого подписывает передаточный акт. Плата за ЖКХ была одной из норм, мотивировавших застройщиков на оперативное устранение недостатков.

"Сейчас коммунальные платежи на период устранения недостатков (если приемка откладывается на этот срок) лежат на застройщике", - объясняет адвокат, советник коллегии адвокатов "Муранов, Черняков и партнеры" Екатерина Горяинова. Если же коррективы в статью 8 №214-ФЗ будут приняты в изначальной редакции, то, предполагает она, это будет обязанностью дольщика и во время устранения недостатков, даже если квартирой пользоваться было нельзя.



Вторая причина - штрафные санкции за просрочку сдачи объекта. Сейчас дольщик вправе не принимать от застройщика объект, который не соответствует требованиям закона о долевом строительстве, говорит партнер юркомпании "Пепеляев Групп" Алексей Коневский. Дольщик может отказаться от подписания передаточного акта и потребовать устранить недостатки. Если застройщик из-за устранения недостатков не уложился в прописанный в договоре срок на передачу ключей, то покупатель имеет право взыскать с него неустойку. Ее размер рассчитывается исходя из 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки.

"Поправки предлагают лишить дольщика этой возможности (включить в период просрочки время на устранение недостатков - ИФ), что рискует ухудшить их положение, поскольку в этом случае дольщику придется пользоваться оставшимися способами защиты гражданских прав - например, требовать по суду убытков или устранения недостатков за счёт застройщика", - говорит Коневский.

В случае принятия предлагаемых изменений квартира, пусть и с недостатками, будет считаться переданной дольщику, а потому требовать неустойку за время на устранение недостатков уже не получится. Таким образом "застройщик избегает дополнительной ответственности за просрочку передачи объекта долевого строительства", считает юрист адвокатского бюро "Юрлов и партнеры" Наталья Иванкина.

Горяинова предполагает, что если нововведения позволят застройщикам избежать ответственности за нарушение сроков передачи, то, вполне вероятно, это может демотивировать застройщиков устранять недостатки оперативно. По ее мнению, не исключено, что предлагаемые поправки могут быть следствием лоббирования интересов именно застройщиков в попытке освободить их от штрафных санкций.

То есть висевший над застройщиками двойной дамоклов меч в случае не слишком оперативного устранения недостатков квартиры в виде платы за ЖКХ и штрафов за просрочку сдачи квартиры может быть убран.





## Баланс интересов

Юристы и участники рынка недвижимости признают, что порой граждане пытаются искусственно затянуть сроки приемки квартиры ради получения неустойки.

"На практике нередки случаи, когда участники долевого строительства при помощи профессиональных консультантов искусственно затягивают сроки приемки квартиры. В таких случаях действия граждан направлены не на защиту нарушенных прав и реальное желание устранить недостатки объекта строительства, а на получение денежной компенсации от застройщика, уменьшение цены договора, экономию на эксплуатационных расходах и уплате налогов", - сообщили "Интерфаксу" в пресс-службе Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Заместитель руководителя юридического департамента ГК "Гранель" Максим Деев говорит, что сейчас дольщик может отказаться от подписания акта при наличии царапины на окне и неотрегулированной межкомнатной двери. "Суды относятся формально к тому, что эти недостатки являются несущественными и не приводят к ухудшению качества квартиры. В этом случае застройщик подпадает под просрочку передачи квартиры, где есть достаточно существенная неустойка, что, по нашему мнению, недопустимо. Ведь дом сдан вовремя, квартира готова к передаче, застройщик устраняет такие несущественные недостатки в рамках гарантийных обязательств достаточно оперативно", - говорит Деев.

Кроме того, по его словам, у дольщиков есть право устранить недостатки самостоятельно и получить с застройщика расходы на эти цели либо соразмерно уменьшить цену договора. "В данном случае, на наш взгляд, такая норма позволит соблюсти баланс интересов сторон", - говорит он. Аналогичную оценку проектируемой норме дают и в Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства. В фонде подчеркивают, что, на их взгляд, предлагаемая норма ни в коем случае не освобождает застройщика от ответственности передать гражданину качественное жилье.



## Кодекс надо чтить

Один из авторов законопроекта - глава комитета Госдумы по законодательству Николай Николаев ("Единая Россия") не согласен с мнением, что законопроект убирает норму о праве участника долевого строительства отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недочетов.

"Очень странная формулировка, потому что не надо забывать про существование у нас Гражданского кодекса и Конституции РФ. Никто и никогда не может заставить человека подписать документ, с которым он не согласен", - написал он в своем телеграм-канале.

"Застройщики теперь не смогут уклоняться от устранения недостатков, которые имеются при сдаче квартиры. Все способы защиты граждан в новом законе сохраняются и даже укрепляются, так как гражданин получает гарантию, что его права будут реализованы. Ранее это не было предусмотрено", - считает еще один автор документа, депутат Александр Якубовский ("Единая Россия").

Ольга Власова, адвокат, председатель коллегии "Власова и партнеры", согласна с мнением депутата Николаева о том, что дольщик в любом случае может отказаться от подписания акта на приемку квартиры. Это право участника долевого строительства вытекает из норм ГК РФ и закона о защите прав потребителей. Никто не обязан принимать товар, не соответствующий требованиям по качеству. "В этой части я согласна с авторами законопроекта. Но в этом случае совершенно не ясно, зачем тогда убирать эту часть из статьи. Почему бы не оставить все как есть и не раздражать дольщиков и всех остальных потенциальных покупателей жилья", - рассуждает Власова.

## Принудительное вручение

Между тем эксперты, опрошенные "Интерфаксом", пояснили, что, несмотря на нормы ГК РФ и закона о защите прав потребителей, уклоняться от получения квартиры совсем безосновательно или бесконечно долго у покупателя все же не выйдет. Действующий закон позволяет застройщику в одностороннем порядке передать покупателю квартиру, если тот уклоняется от ее принятия или



отказывается это сделать. Односторонний акт о передаче застройщик может составить через два месяца со дня, предусмотренного договором для передачи квартиры.

"Авторы законопроекта утверждают, что никто не вправе заставить дольщика подписать документы. Тем не менее, в соответствии с ч. 6 ст. 8 N214-ФЗ в случае отказа дольщика от подписания акта приема-передачи объекта предусмотрено право застройщика по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт", - говорит Иванкина. Однако это возможно только, если застройщик точно знает, что дольщик извещен о готовности объекта.

"Если дольщик потребовал составление акта о несоответствии объекта и отказался подписывать акт передачи объекта, а застройщик полагает, что объект полностью соответствует всем установленным требованиям, то застройщик будет исходить из того, что дольщик уклоняется о принятии объекта. В этом случае застройщик имеет право составить односторонний акт передачи объекта участнику долевого строительства и такой объект будет считаться переданным. Если участник долевого строительства не согласен с этим, то свои права необходимо будет защищать в судебном порядке", - рассуждает Коневский.

Отзывы и замечания к законопроекту профильный комитет принимает до 5 мая. Депутаты готовы идти на компромиссы.

"Конечно, если остается хоть малейшая возможность, малейший риск неправильно прочитать предложенную нами норму, то мы ее уточним и конкретизируем при подготовке ко второму чтению", - говорит депутат Николаев. "Мы последовательно отстаиваем права участников долевого строительства и в целом граждан при покупке жилья. И реформа долевого строительства тому подтверждение. А внесенный в Госдуму законопроект дает дополнительные гарантии и устраняет правовые пробелы", - отмечает Якубовский.

Источник: Интерфакс

<https://www.interfax.ru/russia/760753>



## **Как обманутому дольщику получить компенсацию**

### **Фонд защиты дольщиков сможет возместить урон даже несмотря на установленные в законе ограничения**

12.04.2021 15:20

Председатель Правительства Михаил Мишустин подписал постановление, расширяющее возможности Фонда защиты прав дольщиков по завершении строительства проблемных домов и выплате возмещения обманутым гражданам.

Но для того, чтобы оно заработало, должно быть соблюдено несколько условий одновременно: процедура банкротства, введенная в отношении застройщика, наличие положительного заключения экспертизы на проектную документацию и нахождение объекта на участке, который допускает строительство. Кроме того, в региональном бюджете должны быть средства на софинансирование строительства, а на недостроенный дом и земельный участок не наложен арест.

Что предлагает кабмин

Фонд защиты прав обманутых дольщиков, помогающий решить проблемы граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, был создан в 2017 году. В 2020 году фонд выплатил дольщикам в качестве компенсации 26,1 млрд рублей, что на 23,7 млрд рублей больше по сравнению с позапрошлогодними показателями.

Кроме того, фонд принял на себя обязательства по финансированию завершения строительства проблемных объектов на общую сумму 71,6 млрд рублей.

По данным фонда, в общей сложности уже приняты решения о восстановлении прав более 58 тысяч дольщиков в 50 регионах.



Расходы фонда на эти цели, напомним, финансируются из федерального бюджета, поэтому в кабмине решили усовершенствовать механизм компенсации.

Дело в том, что в федеральном законе прописан ряд условий, при которых фонд не может финансировать мероприятия по восстановлению прав дольщиков.

Например, если прежний застройщик не являлся юрлицом, не имел прав на земельный участок или разрешения на строительство, то фонд такое жильё не достраивает и не выплачивает возмещения гражданам. Исключения могут составлять случаи, если они отдельно установлены Правительством.

Новым постановлением такие условия утверждаются. Это процедура банкротства, введённая в отношении застройщика, наличие положительного заключения экспертизы на проектную документацию, нахождение объекта на участке, который допускает строительство.

Также необходимы действующие технические условия на подключение дома к инженерным сетям и объём строительных работ, выполненный не менее чем на 50%. Кроме того, в региональном бюджете должны быть средства на софинансирование строительства, а на недостроенный дом и земельный участок не может быть наложен арест. Все эти условия должны соблюдаться одновременно, сообщается на сайте Правительства.

### Порядок получения компенсации

Для получения денежного возмещения урона, понесённого от застройщика, дольщикам необходимо зайти на сайт ДОМ.РФ и проверить решение по дому. Если таковое имеется, нужно проверить сумму выплаты, заполнив прежде соответствующие формы, в которых следует указать ФИО, паспортные данные, регион, наименование застройщика.

В случае согласия с суммой выплаты нужно перейти к следующему шагу: обратиться с заявлением в «Банк ДОМ.РФ», который



занимается денежными возмещениями от имени фонда защиты прав дольщиков. Заявка рассматривается в течение 10 рабочих дней.

Помимо заявления, в банк необходимо предоставить оригинал паспорта (либо его заверенную копию), выписку из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очерёдности удовлетворения требований (гражданину, получающему выплату, документ предоставляет конкурсный управляющий) и ИНН.

При обращении представителя дольщика с заявлением о выплате возмещения, помимо перечисленных документов, представляется также нотариально заверенная копия доверенности.

В то же время банк-агент вправе запросить и иные документы, объём которых варьируется в зависимости от того, кто обращается за выплатой. К примеру, представитель несовершеннолетнего до 14 лет должен представить оригинал свидетельства о рождении ребёнка (если вы родитель) или оригинал решения органа опеки и попечительства (ОПП) о назначении несовершеннолетнему опекуна (если вы опекун).

Также следует принести с собой оригинал разрешения ОПП на выплату возмещения наличными денежными средствами на счёт законного представителя (включая право распоряжения указанными деньгами), а также оригинал разрешения ОПП на распоряжение законным представителем имуществом подопечного ребёнка.

Наследникам дольщика (в случае его смерти) необходимо обратиться с пакетом документов к конкурсному управляющему для процессуального правопреемства (внесения изменений в реестр).

Представитель гражданина, признанного недееспособным, должен предоставить паспорт дольщика или заверенную копию документа. Также необходимо иметь с



собой оригинал решения органа опеки и попечительства о назначении опекуна и разрешение ОПП на распоряжение имуществом подопечного.

В случае несогласия с суммой возмещения, необходимо написать заявление для дальнейшего рассмотрения спорного вопроса фондом.

Валерий Филоненко

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/politics/kak-obmanutomu-dolshhiku-poluchit-kompensaciyu.html>

## **По долгостроям ударят банкротством**

### **Минстрой РФ работает над поправками, которые позволят упростить процедуру несостоятельности застройщиков в РФ**

13.04.2021 в 09:00

Министерство строительства РФ хочет упростить процедуру банкротства застройщиков в РФ, чтобы ускорить достройку проблемных домов. Об этом на заседании Комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям, заявил глава ведомства Ирек Файзуллин. По его словам, существующая процедура банкротства девелоперов является слишком продолжительной, что справедливо вызывает возмущение дольщиков, ожидающих свое жилье.

Какие конкретно правки будут внесены в порядок банкротства застройщиков не уточняется. Изменения, которые готовит ведомство, прежде всего коснутся взаимодействия с арбитражными управляющими. Эту процедуру хотят сделать более простой, чтобы девелопер, не имеющий возможности завершить строительство, быстрее мог передать права на проблемный объект Фонду защиты прав дольщиков.



В продолжение разговора замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин отметил, что сегодня от момента принятия решения о достройке проблемного дома до выхода на площадку проходит не менее полугода. И это весьма оптимистичный прогноз. Согласно сообщениям Фонда защиты прав дольщиков, процедура передачи объекта на достройку проходит гораздо дольше. Только на проведение совещания Фонда и обращение в арбитражный суд для передачи прав на проблемный ЖК, его проект и землю уходит не менее года. Еще несколько месяцев уходит на обследование объекта: определение его степени готовности, объема затрат, установку примерных сроков сдачи.

Таким образом, сроки ввода в эксплуатацию и без «запаздывающих» проблемных ЖК сдвигаются еще на несколько лет из-за бюрократии. Этот факт вызывает возмущение участников долевого строительства, которым при составлении «дорожной карты» по проблемному объекту называют одни даты, а фактическое завершение стройки проходит совершенно по другим срокам. Кроме этого, как отметил Никита Стасишин, существуют проблемы с тем, чтобы заверить долгострой, обязательства по достройке которых берут на себя региональные власти.

Сейчас обязательным условием применения механизма восстановления прав дольщиков за счет Фонда является введение процедуры конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», говорит гендиректор Рейтингового агентства строительных компаний, эксперт ОНФ и член московской «Деловой России» Николай Алексеенко. Для запуска этого механизма, в первую очередь, со стороны регионов в адрес Фонда должно поступить ходатайство об инициировании процедуры банкротства, а также необходимо предоставить кандидатуру арбитражного управляющего. После утверждения коллегиальными органами Фонда кандидатуры формируется необходимый пакет документов для подачи соответствующего заявления в арбитражный суд. И только после этого начинаются все процедуры банкротства и выполнение мероприятий соответствующей дорожной карты по разрешению проблемы.





«Однако присутствуют случаи, когда ходатайство региона по каким-либо причинам не поступает, а объект по сути «подвисает в воздухе». В таких случаях, вероятно, может быть предложено возложить на Фонд как раз самую функцию выбора кандидатуры арбитражного управляющего, который в свою очередь будет уже согласовываться регионом. Если будет реализовываться такой порядок, то это позволит сократить сроки бюрократических процедур, быстрее восстановить в правах обманутых дольщиков», — говорит эксперт.

Как ранее заявлял в интервью Владимиру Познеру вице-премьер Марат Хуснуллин, на начало 2019 года в РФ было зарегистрировано 200 тыс. обманутых дольщиков. В 2019-м решили проблему 16 тыс. из них, в 2020-м — 48 тыс. человек, ожидающих свое жилье. Федеральный чиновник рассчитывает, что полностью проблема долгостроев может быть решена в России в 2023 году.

В свою очередь, генеральный директор Фонда защиты прав дольщиков Константин Тимофеев на заседании комитета Госдумы сообщил, что список обманутых дольщиков может увеличиться еще на 25 тыс. человек. По его словам, только за первый квартал 2021-го в Единый реестр проблемных объектов было включено еще 2,9 тыс. долгостроев, квартиры в которых ожидают порядка 5 тыс. человек. Константин Тимофеев объяснил, что такой «бум» связан с действовавшим в 2020-м мораторием на банкротство, который отложил «разорение» многих девелоперов на 2021 год. Глава Фонда предполагает, что обманутые дольщики будут появляться в РФ еще 2-2,5 года. По самым сдержанным прогнозам, их может быть зарегистрировано еще 15 тыс. человек.

Источник: Долг.рф

[https://xn--c1abvl.xn--p1ai/news/bankrotstvo\\_kompaniy/po\\_dolgotroyam\\_udaryat\\_bankrotstvom/?sphrase\\_id=48993](https://xn--c1abvl.xn--p1ai/news/bankrotstvo_kompaniy/po_dolgotroyam_udaryat_bankrotstvom/?sphrase_id=48993)



## **Сведения о жилье появятся в личных кабинетах портала госуслуг**

16.04.2021 17:37

Марина Трубилина

На портале госуслуг появятся сведения о недвижимости пользователя. Об этом рассказал глава Минцифры Максуд Шадаев на итоговой коллегии Росреестра.

В третьем квартале нынешнего года планируется запустить возможность доступа пользователя к сведениям о его имуществе через личный кабинет портала госуслуг, рассказал Шадаев. Это будет онлайн-обращение к системе Росреестра - в тот момент, когда пользователь открывает вкладку об имуществе, эти данные автоматически будут подгружаться из системы Росреестра.

В четвертом квартале все виды выписок Росреестра должны будут предоставляться на портале Госуслуг практически онлайн (менее, чем за 20 секунд), рассказал Шадаев. Чтобы не приходилось ждать несколько дней, пока такая выписка будет оформлена.

В ближайшие месяцы - уже во втором квартале - предполагается упростить порядок получения выписок Росреестра. Сейчас для этого требуется усиленная цифровая подпись. "Я надеюсь, нам удастся договориться с коллегами, законодатели поддержат, чтобы мы усиленную цифровую подпись отменили. Достаточно было простой электронной подписи с подтвержденной учетной записью портала госуслуг", - сказал он.

Кроме того, к концу года через портал госуслуг предполагается запустить систему уведомлений о регистрации недвижимости или приостановке регистрации.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/16/svedeniia-o-zhile-poiaviatsia-v-lichnyh-kabinetah-portala-gosuslug.html>



## Бесценные метры

### Услуги Росреестра могут стать бесплатными

16.04.2021, 14:03

Марина Трубилина

Получение выписок из ЕГРН может стать бесплатным для физических лиц. Росреестр в этом году планирует разработать законопроект об изменении своих тарифов.

Поменять систему тарифов предложила Счетная палата, оценив работу Росреестра в 2018-2020 году. Сейчас существует множество сайтов-двойников Росреестра, которые предлагают получать выписки из ЕГРН. При этом нередко заявителям выдают устаревшие сведения или же после получения оплаты вовсе их не отправляют.

Росреестр добился закрытия 63 таких сайтов с начала 2020 года, разработан и одобрен в первом чтении Госдумой законопроект о запрете сайтов-двойников. Однако более эффективным было бы изменение тарифов на услуги Росреестра, считают в Счетной палате. Сейчас физлицо платит за получение разовой выписки из Росреестра 290 рублей, организация - 820 рублей. При этом если покупать пакет выписок, то одна выписка обойдется физлицу в сумму от 55 копеек до 4,6 рубля, юрлицу - от 1,1 до 9,1 рубля. Доходы организаций-посредников от перепродажи сведений оцениваются в 2,5 млрд рублей в год.

Поэтому было бы целесообразно изменить тарифы, чтобы этот бизнес стал невыгоден сторонним компаниям, отметили в Счетной палате.

Росреестр планирует разработать в этом году законопроект об изменении тарифов. Существует три варианта, рассказал руководитель Росреестра Олег Скуфинский на итоговой коллегии ведомства: сделать бесплатными выписки для собственников



недвижимости, сделать их бесплатными для всех физических лиц и сделать бесплатными для всех. Скорее всего, изменения будут поэтапными.

Вопрос о повышении тарифов для "оптовых" покупателей уже обсуждался в 2018 году, отметил Скуфинский, однако против этого выступили участники рынка, поскольку сведениями ЕГРН пользуются в том числе добросовестные участники - аналитики рынка, организации ЖКХ и др.

Инициатива о том, чтобы сделать выписки из ЕГРН бесплатными для собственников подлежит согласованию со всеми профильными ведомствами, в том числе с Минфином, подчеркивают в Росреестре.

Отмена платы за выписки приведет к потере 2,5 млрд рублей ежегодных доходов в бюджет, отметил Скуфинский. Однако по оценке Высшей школы экономики, добавил он, к 2024 году реализация ряда инициатив Росреестра принесет дополнительно в экономику страны порядка 300 млрд рублей.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/16/rosreestr-sobiraetsia-otmenit-platu-na-svoi-uslugi.html>

## **Хованская раскритиковала идею объединения фондов защиты дольщиков и ЖКХ**

16 апреля 2021, 12:15

Москва. 16 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Идея объединения Фонда защиты прав дольщиков и Фонда ЖКХ является непродуктивной, считает глава комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ Галина Хованская.



"Вы знаете, что сейчас будет попытка слить два фонда, уже проект закона внесен, фонд ЖКХ и защиты дольщиков", — сказала Хованская на конференции ИД "Коммерсант".

Она подчеркнула, что, по ее мнению, это непродуктивная идея.

"Я считаю, что это совершенно неправильно, функционал совершенно разный для этих фондов", — отметила эксперт.

Напомним, что Фонд защиты прав дольщиков был зарегистрирован в форме публично-правовой компании в октябре 2017 года. Застройщики обязаны перечислять в него взносы в размере 1,2% от ДДУ по всем новым объектам. Неуплата взноса является основанием для отказа в государственной регистрации договоров. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов. Ранее сообщалось, что фондом по итогам 2020 года восстановлены права почти 50 тыс. дольщиков. В пяти регионах РФ проблему обманутых дольщиков в прошлом году удалось полностью решить.

Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин отмечал, что Фонды дольщиков и ЖКХ не снизят темпов работы после объединения.

"Фонды должны работать как единая команда, набранный темп не должен быть потерян", — подчеркнул Хуснуллин.

Объединение Фонда защиты прав дольщиков и Фонда содействия реформированию ЖКХ может занять около года. Хуснуллин пояснил, что на сегодняшний день Фонд дольщиков достраивает жилье или выплачивает компенсации, освобождая свободные площадки, которые в дальнейшем надо реализовать, а Фонд реформирования ЖКХ является активным участником расселения аварийного жилья, после которого также освобождаются площадки.



"Сегодня я поставил задачу посмотреть, как совместно использовать эти площадки, как объединить две программы плюс программу комплексного развития территорий", — подчеркнул вице-премьер.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/126818/>

### **Банкротство застройщика - сомнительная выгода для дольщиков**

14.04.2021, 10:06

Пока еще значительная часть жилых комплексов достраивается по старой схеме, без проектного финансирования и эскроу-счетов, и вопрос о наилучшей стратегии для дольщиков, объекты которых столкнулись со сложностями и не введены в срок, остается актуальным.

Когда какой-либо девелопер попадает в сложную ситуацию, работы на стройплощадке идут медленно, а сроки сдачи сорваны, горячие головы среди дольщиков часто предлагают застройщика обанкротить и получить «свою долю» при разделе его имущества. Однако эксперты называют банкротство — самой крайней мерой, адекватной, только когда совершенно очевидно, что дом построен не будет.

Трудности бывают разные

Юристы говорят, что если не сданные вовремя объекты находятся в высокой стадии готовности, если на них, пусть и низкими темпами, но идут работы, если по другим объектам компании хоть и были задержки, но в итоге они все-таки были сданы, — лучше потерпеть и дождаться, когда застройщик преодолеет проблемы. Важен и такой фактор — идет ли девелопер на контакт с дольщиками, готов ли назвать причины проблем и пути их решения.



«Если застройщик вовремя не исполняет своих обязательств по передаче объекта долевого строительства, для начала стоит оценить обстоятельства, послужившие причиной неисполнения. Возможно у девелопера временные сложности, связанные, например, с вводом здания в эксплуатацию, или споры с подрядчиками, что затягивает сроки сдачи объекта», — отмечает партнер и руководитель практики «Недвижимость и строительство» Borenius Russia Арина Довженко.

О том же говорит партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям Адвокатского бюро «Качкин и Партнеры» Дмитрий Некрестьянов. «Если работы по достройке объекта хоть медленно, но ведутся, то требовать банкротства дольщикам неразумно. Любая банкротная процедура для застройщика влечет приостановку строительства ориентировочно на год (пока будет введена процедура, приняты необходимые решения и т. п.)», — констатирует он.

В общем, при возникновении проблем у застройщика дольщикам целесообразно, с одной стороны, не впадать в панику, с другой — держать руку на пульсе, внимательно оценивая то, что происходит. Можно ориентироваться на поведение контрагентов девелопера: обычно в компаниях имеются квалифицированные юристы, и те понимают, в какой ситуации точка невозврата уже пройдена, и надо принимать решительные меры по банкротству девелопера.

«Чаще всего банкротство инициируют крупные кредиторы застройщика, например, кредитные организации или подрядчики. Как правило, интерес дольщиков больше направлен на получение квартиры, нежели банкротство застройщика, т. к. процедура банкротства обычно длится достаточно долго и является не самым оптимальным решением проблемы дольщика», — говорит Арина Довженко.

**Жди своей очереди**

Еще один момент, на который обращают внимание юристы, — сложность и протяженность во времени процедуры банкротства и удовлетворения требований истцов.



По словам арбитражной управляющей, члена СРО Ассоциация «Сибирская Гильдия Антикризисных управляющих» Светланы Захаровой, по общему правилу, установленному п. 1 ст. 201.9 Закона о банкротстве 127-ФЗ, в ходе конкурсного производства требования кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, компенсации сверх возмещения вреда, компенсации морального вреда;
- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;
- в третью очередь производятся расчеты по денежным требованиям граждан — участников строительства (эти требования уменьшаются на сумму выплаты, произведенной страховой компанией или банком-поручителем застройщика);
- в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами. При этом приоритет имеет удовлетворение требования банка, выдавшего поручительство застройщику, которые перешли к нему в результате исполнения обеспеченных поручительством обязательств в отношении дольщиков.

«Таким образом, денежные требования дольщика, перед которым застройщик не выполнил обязательство по передаче жилого помещения, подлежат удовлетворению в третью очередь. Если же у дольщика есть требование, например, о ранее присужденной судом сумме неустойки — это будет четвертая очередь», — добавляет Арина Довженко.

По словам Дмитрия Некрестьянова, самым неразумным для дольщика является расторжение ДДУ с застройщиком в предбанкротном состоянии, так как денег у застройщика нет, а при расторжении ДДУ дольщик утрачивает право на получение





жилья после его достройки, т. е. имеет риск утраты всего. «Если дом не сдан вовремя, то в самом начале (при отсутствии признаков банкротства) можно попробовать вернуть деньги с отказом от ДДУ, если признаки банкротства появились, то надо следить за процедурой, включаться в реестр требований на квартиры и не выходить в денежные кредиторы», — отмечает он.

Эксперты констатируют, что после признания компании банкротом начинается очень долгая и сложная процедура учета претензий (в этот момент очень важно успеть предъявить свои требования), решения вопроса о способе достройки дома. Это может быть создание жилищно-строительного кооператива с участием дольщиков, передача долгостроя иному инвестору на тех или иных условиях, достройка с привлечением средств федерального Фонда защиты дольщиков. В какие сроки это будет сделано — сказать сложно, а определить сроки ввода объекта — тем более. Также существует вариант выплаты денежной компенсации в форме возврата вложенных денег. Это, принимая во внимание рост цены на новостройки Петербурга в прошлом году на уровне порядка 30%, — тоже вариант не слишком привлекательный.

«Все вышеизложенное потребует большого количества времени, нервов и денежных средств. Поэтому, перед тем как требовать банкротства, необходимо трезво оценить ситуацию: действительно ли застройщик окончательно заморозил строительство? Не навредите ли вы себе своими действиями? Не будет ли ваше заявление о банкротстве застройщика необратимым?» — говорит Светлана Захарова.

### Отсудить свое

В связи с этим эксперты рекомендуют не торопиться обрушивать на застройщика, столкнувшегося с проблемами, банкротные и иные иски. Просто потому, что это отвлекает финансовые ресурсы девелопера от достройки объекта. Тем более что заняться отстаиванием своих нарушенных прав можно и после сдачи ЖК в эксплуатацию.

«Дольщик может обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда и штрафа за нарушение сроков передачи жилья. Дольщик имеет право требовать неустойку в том числе и за несоответствие площади по договору долевого участия в строительстве фактической площади переданного застройщиком помещения, а также наличия строительных недостатков в переданном помещении. Все эти требования дольщик может предъявлять как к застройщику, так и в суд до момента подписания акта приема-передачи квартиры. Практика удовлетворения требований дольщиков считается положительной», — говорит Арина Довженко.

По словам Светланы Захаровой, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта долевого строительства застройщик уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, пени уплачивается в двойном размере.

Вера Чухнова

Источник: Агентство строительных новостей

<https://asninfo.ru/articles/1967-bankrotstvo-zastroyshchika-somnitelnaya-vyгода-dlya-dolshchikov>