



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 03 по 07 октября 2022 года.

Кратко:

- Мораторий на банкротства и взыскания завершился, кредиторы вновь могут инициировать дела о несостоятельности;
- От шаблона к шаблону;
- Константин Тимофеев: В III квартале 2022 года регионы ввели в эксплуатацию 27 проблемных объектов;
- Константин Тимофеев: Фонд развития территорий ведет активную работу с регионами;
- Какие претензии чаще всего предъявляют застройщикам;
- Эскроу-счета раскрываются лучше, чем пополняются;
- Правительство продлило упрощенный порядок вывода на рынок стройматериалов;
- Временный порядок приемки квартир продлили на полгода. Что это значит
- В кабмине поддержали идею изменения Налогового кодекса в пользу обманутых дольщиков;
- Эксперты фиксируют интерес россиян к стройэкспертизе на фоне послаблений застройщикам;
- ВС разъяснил порядок компенсации для компании-дольщика
- «Страдают потребители» — о моратории на взыскание неустойки с застройщиков;
- В Нефтеюганске возобновились работы по строительству проблемного многоквартирного дома для дольщиков.



Мораторий на банкротства и взыскания завершился, кредиторы вновь могут инициировать дела о несостоятельности

02.10.2022 10:01

Москва. 2 октября. ИНТЕРФАКС - Мораторий на банкротства и взыскания, объявленный правительством на полгода с 1 апреля, прекратил свое действие. Со 2 октября кредиторы снова смогут инициировать возбуждение дел о несостоятельности своих должников.

Последним днем действия моратория является 1 октября, разъяснила ранее Федеральная налоговая служба (ФНС).

В соответствии с этой позицией "Федресурс" (Единый федеральный реестр юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности) возобновит "примерно в 00:01 мск 2 октября 2022 года" возможность публикации уведомлений кредиторов о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом, говорится в сообщении "Федресурса".

Ограничения на подачу таких уведомлений были введены с 1 апреля в связи с началом действия моратория, предусмотренного постановлением правительства № 497. В отличие от аналогичного моратория, вводившегося в 2020 году в отношении компаний из наиболее пострадавших от пандемии коронавирусной инфекции отраслей, нынешний оказался более масштабным: распространялся практически на все компании, индивидуальных предпринимателей, граждан. Под его действие не подпали только застройщики, объекты которых включены в реестр проблемных.

После завершения "ковидного" моратория за первые шесть месяцев 2021 года "Федресурс" зафиксировал почти 16 тыс. уведомлений о намерении инициировать дело о банкротстве. Это оказалось на 29,7% и 14,6% больше, чем в аналогичные периоды 2020 и 2019 годов. Однако всплеска числа банкротств по итогам 2021 года



не произошло: всего их было 10319, что на 3,9% больше показателей за 2020 год, и значительно меньше "доковидного" 2019 года, когда было зафиксировано 12401 банкротство, свидетельствует статистика "Федресурса".

Кроме запрета на введение процедур банкротства по инициативе внешних кредиторов, завершившийся мораторий приостанавливал исполнительное производство по взысканиям, возникшим до его введения, и запрещал начислять любые финансовые санкции за несвоевременное погашение долгов, возникших до его объявления.

Именно эта опция вызывала критику. Претензии озвучивали банки, ФНС, а главы энергокомпаний, профессиональных объединений участников финансового рынка, коллекторов и организаций ЖКХ даже просили премьер-министра Михаила Мишустина досрочно завершить мораторий, ссылаясь на ухудшение платежной дисциплины потребителей.

Чиновники официально не объявляли о завершении моратория, формально это не требуется - он прекращается автоматически. Только в начале сентября на Восточном экономическом форуме министр экономического развития Максим Решетников сообщил о планах правительства не продлевать мораторий, но на тот момент министр допускал возможность обсуждения частных исключений. При этом Решетников подчеркивал, что мораторий в настоящий момент "создает гораздо больше вопросов", не продлевать его, по словам министра, просило и само предпринимательское сообщество.

"При высокой волатильности на рынке необходимо было не допустить банкротств, не обоснованных очевидными экономическими причинами. Благодаря мораторию нам удалось предотвратить некоторые панические настроения, из-за которых кредиторы могли необдуманно подавать заявления на банкротства, и дать лицам, испытывающим трудности, время для стабилизации своей деятельности", - говорил ранее "Интерфаксу" первый замминистра экономического развития Илья Торосов.



В середине сентября источник "Интерфакса" рассказывал о том, что первый вице-премьер Андрей Белоусов поручил Минэкономразвития, Минпромторгу, Минтрансу, Минстрою, Минсельхозу и Минздраву продолжать мониторинг текущей экономической ситуации "с целью возможности оперативного введения моратория на возбуждение дел о банкротстве" в отношении юрлиц, занимающихся отдельными видами деятельности, либо отдельным категориям или перечню лиц.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/7a85976e-4f3d-49d6-a5f1-03b2f5b72e5a>

От шаблона к шаблону

03.10.2022

Елена Гладышева, управляющий партнер адвокатского бюро «РИ-консалтинг»

По материалам VIII ежегодной конференции «Институт банкротства в России», проведенной газетой «Ведомости» 7 сентября 2022 г. в Москве

Все кредиторы в безусловном порядке считают, что должник активы вывел, украл – «все украдено до нас». Должник в безусловном же порядке считает, что ничего не крал, виноват непосредственно сам кредитор и вообще надо было вовремя понимать, куда идешь.

Из старой поговорки: «Глаза видели, что руки маяли». Приблизительно бесконечно мы сталкиваемся именно с этим. Мы занимаемся постоянно не полноценно всей процедурой банкротства, а только обособленными спорами, это видно во всех вопросах оспаривания сделки.

Активный рост количества банкротных дел сейчас дает российскому юристу право, возможность и поле так проявлять свою фантазию, что иногда удивляешься. Все



становится более и более интересным в нашей профессии. Когда мы учились, нам говорили: «Забудьте о фантазии, у вас все написано в кодексе». Сейчас – «забудьте о кодексе, все написано в фантазии Верховного суда».

И мы неоднократно ведем на всякого рода конференциях разговор о том, что за последние 10 лет почти всегда банкротство – результат активного корпоративного конфликта. И в действиях, связанных с конфликтом, всегда есть вывод активов – либо должником, либо в результате сговора кредиторов.

В нашем кейсе клиент пришел максимально поздно, насколько это вообще возможно, – уже на этапе торгов. Был замечательный строительный бизнес, который сделал чудесную концепцию. Город Москва ее утвердил, должен был быть «город-сад». Но ориентировочно в 2016 г. партнеры разругались, и один ушел из бизнеса. В 2017 г. один из кредиторов ввел процедуру банкротства, партнер, продолжавший бизнес, умер. Наследница, супруга, видит, что обязательств за общую историю процедуры банкротства накопилось не так много – где-то около 300–315 млн руб. Объективно активов в компании больше чем на 1,5 млрд руб., из них 800 млн стоит только земельный участок в собственности. И не отслеживает особо эту процедуру. После чего обращается к нам, поскольку при неизвестных ей обстоятельствах вышеупомянутые земельные участки выставлены на торги за 250 млн руб.

Выясняется, что в 2016 г. первый партнер, уйдя из бизнеса, создал компанию с аналогичной деятельностью. Выкупил половину кредиторской задолженности бывшей компании и ввел процедуру банкротства. Поставил своего конкурсного управляющего, ввел еще большую массу кредиторов. После чего меняет управляющего и в момент смены утверждает положение о продаже земельного участка с торгов по цене на 47% ниже рыночной.

Мы пытались оспорить торги, но все три инстанции сказали одно: «Да, мы видим злоупотребление, аффилированность кредиторов, сговор. Но какая вам разница, процедура банкротства-то заканчивается?»



Председатель кассации так и сказал: «Вот вам закон о банкротстве. Покажите мне статью и норму, в которой указано, что процедура банкротства направлена на защиту интересов бенефициара. Не нашли? Все, спасибо, все свободны, решение оставить в силе».

Основная проблема в практике вывода активов – отсутствие желания всех судов разбираться в проблеме. 20 лет назад не было понятия «судебная практика». Были разъяснения Верховного суда, но это не становилось «априори» – суды рассматривали каждое дело индивидуально, конкретно, самостоятельно. Не было шаблона. А сейчас происходит именно это: на вывод активов, когда он реально есть, не смотрят.

Другое дело, если кредитор – АСВ или фонд защиты дольщиков и утверждается, что вывод активов был. В нашей практике есть диаметрально противоположный кейс: Вега-банк, финансировавший строительство, обанкротился. АСВ начало взыскивать использованную кредитную линию – и, естественно, стройка остановилась, ничего не строилось. Пока нашли нового инвестора, стоимость жилья повысилась – а дольщики покупали квартиры за 2 млн руб., и никому не интересно, что столько стоит уже одна комната, а не двухкомнатная квартира.

Сейчас в отношении бенефициара этого бизнеса возбуждены уголовные дела. Экономические и бухгалтерские экспертизы установили, что ни рубля из компании не было выведено, все было потрачено на строительство. Госстройнадзор проверял ежегодно затраты, нигде нет как-то доказанного выведения активов. Но суд решил, что активы выведены и есть основания привлечь к субсидиарной ответственности. И хотя есть экспертиза, но раз фонд защиты дольщиков говорит, что вывод активов был, значит, был.

И эти шаблоны – большая проблема не только для профессионального сообщества.

Источник: Ведомости

https://www.vedomosti.ru/forum/institut_bankrotstva_v_rossii_2022/columns/2022/10/02/943524-shablona-shablonu



Константин Тимофеев: В III квартале 2022 года регионы ввели в эксплуатацию 27 проблемных объектов

08.10.2022

В III квартале 2022 года регионы РФ ввели в эксплуатацию 27 объектов, ранее признанных проблемными. Квартиры в них получили или в процессе получения 2,6 тыс. пострадавших граждан.

Об этом сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«За III квартал текущего года регионы сами, без использования федеральных механизмов, ввели в эксплуатацию 27 объектов. Ключи от квартир в них получают 2,6 тыс. граждан», - сказал Константин Тимофеев.

Указанные объекты расположены в 16 регионах: Ставропольском, Красноярском и Краснодарском краях, Республике Башкортостан, Ямало-Ненецком и Ханты-Мансийском автономных округах, Ростовской, Московской, Новосибирской, Саратовской, Ивановской, Кировской, Волгоградской и Липецкой областях, городах Москва и Севастополь.

Всего же за период с июля по сентябрь в рамках реализации дорожных карт субъекты восстановили права 3,7 тыс. дольщиков, ранее вложивших средства в строительство 67 проблемных объектов.

Источник: ФРТ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/150767/>



Константин Тимофеев: Фонд развития территорий ведет активную работу с регионами

05 октября 2022

Главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев рассказал о взаимодействии с представителями субъектов в части совместной работы по восстановлению прав граждан – участников долевого строительства.

«Фонд на регулярной основе осуществляет контроль исполнения регионами мероприятий по защите прав дольщиков. Мы внимательно мониторим, соблюдаются ли сроки на всех этапах производства работ, будь то работа региональных фондов либо «дорожные карты» субъекта. Но всегда есть такие вопросы, решить которые быстрее и эффективнее в процессе личного общения. Для этого мы с коллегами в постоянном контакте как в формате видеоконференцсвязи, так и в рамках очных встреч», – отметил Константин Тимофеев.

С начала 2022 года сотрудниками Фонда проведено 200 рабочих совещаний с представителями регионов, из них свыше четверти мероприятий состоялись с участием главного управляющего директора Фонда развития территорий и глав субъектов.

По словам Константина Тимофеева, в 2022 году с участием глав субъектов чаще всего совещания проводились по Новосибирской, Ленинградской, Нижегородской областям, Краснодарскому и Красноярскому краям, а также Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

«Традиционно в повестке – сроки и темпы завершения строительства, планы рассмотрения объектов Наблюдательным Советом, мониторинг застройщиков и другие вопросы. По объектам, которые требуют особого внимания, в рамках совещаний регионы протокольно подтверждают заявленные сроки либо



озвучивают, какая поддержка со стороны Фонда им необходима, чтобы защитить права граждан», – рассказал Константин Тимофеев.

Источник: ФРТ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/150569/>

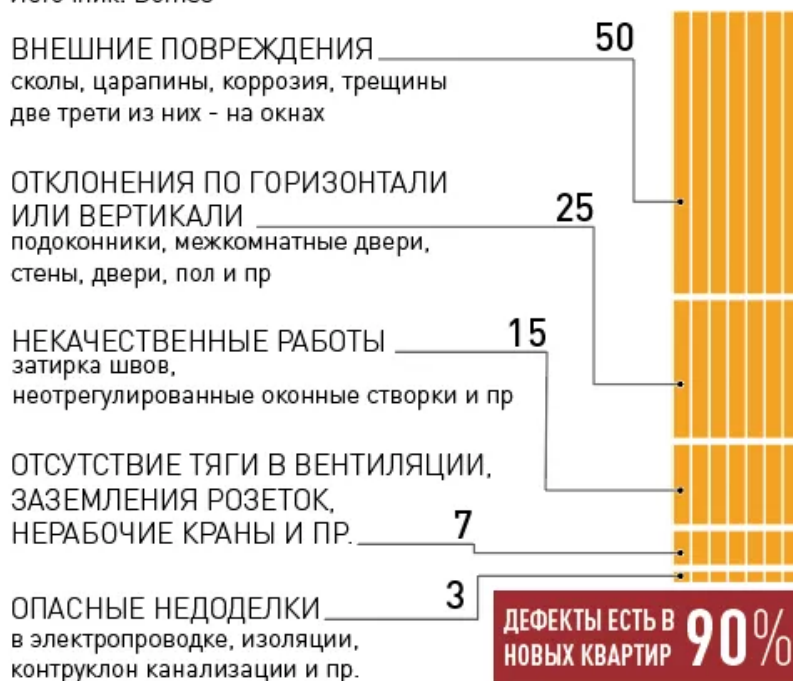
Какие претензии чаще всего предъявляют застройщикам

09.10.2022 19:03

При приемке нового жилья в 90% случаев обнаруживаются какие-либо дефекты и нарушения нормативных документов. Эксперты составили рейтинг недоделок в новых квартирах.

ЧЕМ НЕДОВОЛЬНЫ НОВОСЕЛЫ? %

Источник: Domeo





Самые распространенные недочеты, по данным компании Domeo, связаны с внешними повреждениями - это сколы, царапины, коррозия, трещины. Таких случаев около половины. Причем две трети из них - повреждения на окнах: стеклопакетах, оконном профиле, откосах, отливах, уплотнителе. Кроме того, приемка выявляет повреждения на полотне двери, дверных откосах, ручках, напольных покрытиях, радиаторах.

На втором месте находятся недочеты, связанные с отклонениями по горизонтали или вертикали. Такие перекосы бывают у подоконников, межкомнатных дверей, радиаторов, напольных покрытий, штукатурки, стен, вентиляционной шахты, пола, стен, откосов. Еще около 15% - некачественно выполненные работы. Например, недочеты при затирке швов, неотрегулированные оконные створки, плохое примыкание подиума умывальника к его чаше, недостаточная герметизация швов сопряжения наружных откосов и отлива окон, не демонтирована транспортировочная пленка на окнах.

Наконец, в 7% случаев встречаются такие проблемы, как отсутствие необходимых условий - тяги системы вентиляции, заземления розеточных блоков, бывают нерабочие водопроводные краны или неправильное подключение ноль-фазы. На самые вопиющие случаи приходятся единичные проценты. Но это самые серьезные недостатки. Например, проложенная по диагонали проводка, крепление изоляции для труб гвоздями или канализация, установленная с контруклоном.

Некоторые застройщики даже отказываются от отделки квартир, поскольку у покупателей возникает много претензий к этим работам, отмечают участники рынка. При приемке квартиры проверяется планировка, которая должна соответствовать предоставляемому плану, квартира должна не сильно разниться по площади, не иметь перепадов высоты, иметь ровные стены, дверные и оконные проемы, перечисляет член Ассоциации юристов России Мария Спиридонова. Стены не должны иметь следы влаги, плесени и трещин, вентиляция должна быть в исправном состоянии.



Сложнее, если недостатки есть в местах общего пользования, отмечает Спиридонова. Устранить их без объединения с соседями бывает проблематично. По приемке квартиры механизм есть, а по отсутствию благоустроенной территории и т. п. - нет. "Например, дольщик купил апартаменты и ожидал "по буклету" открытый бассейн, теннисный корт, спортивно-оздоровительные зоны. На деле получил просто коробку в муравейнике, - рассказывает Спиридонова. - Пошел в суд и получил отказ с мотивировкой, что дом введен - все по ГОСТам и стандартам". Претензии всех дольщиков по приемке всего объекта могли бы стать весомым аргументом, который, возможно, не даст некоторым застройщикам избегать выполнения обещанного, говорит эксперт.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/10/09/treshchina-v-otnosheniiah.html>

Эскроу-счета раскрываются лучше, чем пополняются

Мониторинг проектного финансирования

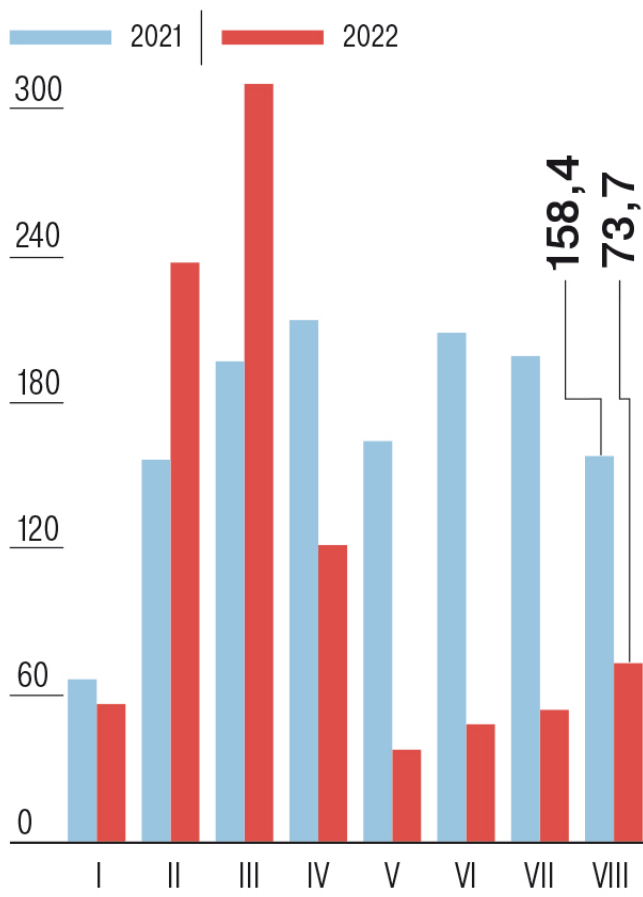
05.10.2022, 00:55

...

Прирост средств на эскроу-счетах, на которые вносятся средства дольщиков в рамках проектного финансирования строительства жилья, в январе—августе составил 942,5 млрд руб., следует из опубликованных вчера данных ЦБ. Показатель сократился на 45% по сравнению с зафиксированным годом ранее — в январе—августе 2021-го он составлял 1,36 трлн руб. Отметим, наиболее драматичное падение поступлений на эскроу-счета пришлось на второй квартал — в мае показатель опустился до рекордно низких 38,9 млрд руб., после чего стал постепенно расти. Так, за август прирост составил 73,7 млрд руб. (против 158,4 млрд руб. в августе 2021-го). В общей же сложности на эскроу-счетах в банках сейчас аккумулировано 4,04 трлн руб.



ПРИРОСТ СРЕДСТВ НА ЭСКРОУ-СЧЕТАХ (МЛРД РУБ.) ИСТОЧНИК: ЦБ.



Подобная динамика связана со снижением объемов выдачи ипотеки — жилищное кредитование «провалилось» этой весной после резкого роста ключевой ставки ЦБ и с июня все еще продолжает восстанавливаться. По предварительным данным ЦБ, в августе банки выдали ипотечные кредиты на 457,7 млрд руб., что стало максимальным показателем с марта, и впервые с весны превысило прошлогодний показатель (в августе 2021 года было выдано 440 млрд руб., однако отставание остается по количеству кредитов). На первичный рынок приходится чуть менее половины займов, и практически все они — льготные.

Одновременно с этим сказываются и высокие темпы «раскрытия» эскроу-счетов — речь идет о предоставлении застройщикам доступа к средствам после ввода объекта в эксплуатацию. Так, за январь—август раскрыто около 1 трлн руб.



(против 342 млрд руб. годом ранее), что в статистике «поглотило» значительную часть поступлений (их объем за июль—август ЦБ пока не раскрыл, однако во втором квартале они также снизились в годовом выражении — 584 млрд руб. против 693 млрд руб. в 2021 году).

Также о довольно высокой активности застройщиков свидетельствует и рост портфеля проектного финансирования — несмотря на кратковременный спад в марте—апреле, за январь—август выбранный объем лимитов увеличился на 1,4 трлн руб. (против 922,9 млрд годом ранее), достигнув в общей сложности 4 трлн руб. (при объеме лимитов, доступных застройщикам, в 10 трлн руб.). По данным ДОМ.РФ, август стал рекордным месяцем по месячному приросту открытых застройщикам кредитных линий — плюс 775 млрд руб.

Источник: Коммерсант

<https://www.kommersant.ru/doc/5594758?query=%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA>

Правительство продлило упрощенный порядок вывода на рынок стройматериалов

05 окт, 11:30

До конца 2023 года срок подтверждения пригодности для отечественных стройматериалов должен составлять не более десяти рабочих дней, а вся процедура проходить по системе одного окна

Правительство России продлило до конца 2023 года срок действия упрощенной процедуры подтверждения пригодности использования строительных материалов, изделий и конструкций. Соответствующее постановление подписал премьер-министр Михаил Мишустин.



При упрощенном порядке срок подтверждения пригодности отечественных строительных материалов составляет десять рабочих дней вместо 90. Для экономии времени проверка проводится по системе одного окна. «Это стало возможным благодаря отказу от разделения процедуры на министерскую и подведомственную части», — говорится на официальном сайте кабмина.

Для стройматериалов, которые ввозят в Россию из-за границы, до конца 2023 года будут учитываться результаты испытаний, проведенных в зарубежных лабораториях.

Упрощенный порядок подтверждения пригодности строительных материалов начал действовать в апреле 2022 года. В кабмине назвали его важным фактором развития отечественной экономики в условиях многочисленных внешних санкций, введенных в отношении России другими странами.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/633d38689a7947f446939c63>

Временный порядок приемки квартир продлили на полгода. Что это значит

Юристы объяснили, в чем смысл нововведения и как оно повлияет на участников долевого строительства

04 окт, 09:49

Временный порядок передачи квартир на первичном рынке жилья продлен на полгода. Особенности приемки квартир, введенные весной, должны были действовать до конца этого года. Согласно новому постановлению правительства их действие продлили до 30 мая 2023 года включительно.



Основной смысл документа заключается в продлении периода моратория по начислению неустойки и штрафов за нарушение сроков передачи квартир покупателям. Девелоперы до конца июня следующего года могут по соглашению сторон менять сроки сдачи квартир или машино-мест в отдельности от других объектов, входящих в состав одного многоэтажного дома, уточнила юрист Валентина Завадская.

Данные особенности введены как меры поддержки застройщиков. «Если ранее вектор законодательства был в пользу дольщиков, то сейчас законодатель пытается обеспечить баланс интересов сторон, защитив застройщиков от злоупотреблений со стороны дольщиков», — считает Завадская.

Приемка квартир

До введения новых правил, если дольщик находил при осмотре квартиры недостатки, он имел право не подписывать акт приема-передачи жилья и требовать от девелопера устранения недочетов. Новые правила установили иной порядок — в каждой конкретной ситуации все зависит от того, насколько существенны выявленные недостатки.

«В постановлении уточняется, что если в помещении найдены несущественные недостатки, то покупатель должен подписать акт приема, указав их в документе, а девелопер обязан бесплатно устранить недоделки за 60 дней», — отметил партнер юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василий Малинин.

При выявлении существенных недостатков составляется акт осмотра с участием специалиста. В этом случае дольщик имеет право отказаться от подписания акта и потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо отказаться от объекта и потребовать возврат уплаченных денежных средств, отметила Завадская. «Минус данного постановления в том, что законодатель до сих пор не предусмотрел критерии определения существенных недостатков. Такие пробелы законодательства, предполагаем, будут восполняться судами при разрешении каждого конкретного случая, что возлагает дополнительное бремя на судебную



систему и дает возможности как застройщикам, так и дольщиками злоупотреблять своими правами», — уточнила юрист.

Экспертиза новостройки

Еще одно весеннее нововведение, которое продлено до конца мая 2023 года, — изменение порядка привлечения экспертов при приеме квартиры, уточнила руководитель департамента контроля качества Amulex.ru Нурида Ибрагимова. До середины следующего года пригласить экспертизу может только сам девелопер, а не участник долевого строительства по своему выбору, как это было раньше. При этом такой эксперт должен быть включен в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования или в Национальный реестр специалистов в области строительства, отметила Земская.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/633ad8989a79474f63b3739f>

В кабмине поддержали идею изменения Налогового кодекса в пользу обманутых дольщиков

06.10.2022 16:46

Правительство подготовило положительный отзыв на законопроект главы Комитета Госдумы по труду, социальной политике и делам ветеранов, замруководителя фракции ЛДПР Ярослава Нилова, который предусматривает освобождение от уплаты НДФЛ с возмещения, полученного обманутыми дольщиками при банкротстве застройщика. Об этом Нилов сообщил в своем Telegram-канале.

Как отмечается в отзыве кабмина, приведенном Ниловым, законопроектом предлагается внести изменения в статью 217 Налогового кодекса. Данные



изменения предусматривают освобождение от уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ) с возмещения, полученного налогоплательщиком при банкротстве застройщиков согласно законодательству субъектов РФ по защите прав обманутых дольщиков.

В пояснительных материалах к инициативе отмечается, что участники долевого строительства при банкротстве застройщиков могут получать возмещение в виде объекта недвижимости в соответствии с законами субъектов РФ. При этом ссылки на конкретные законы регионов не приводятся.

«В этой связи предлагаемая налоговая льгота должна применяться в случае получения соответствующего возмещения, установленного законом субъекта РФ, при условии отсутствия у участника долевого строительства права на возмещение, предусмотренного федеральным законом», — говорится в отзыве.

В связи с чем в Правительстве предложили проработать этот вопрос с органами власти субъектов РФ, поскольку доходы от НДФЛ — это один из основных источников доходов бюджетов субъектов. При учете этих замечаний кабмин поддерживает данный законопроект.

«Последние штрихи — и готовим проект закона к внесению. Вслед за одобрением кабмина ждем того же от коллег по Госдуме», — написал Нилов, комментируя размещенный им отзыв.

В конце декабря 2021 года спикер Госдумы Вячеслав Володин заявил, что в результате принятых палатой законов деятельность застройщиков стала более прозрачной, жильё защитили от неправомерных посягательств, и понятие «обманутый дольщик» постепенно уходит в прошлое, однако проблема еще остается.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/social/v-kabmine-podderzhali-ideyu-izmeneniya-nalogovogo-kodeksa-v-polzu-obmanutykh-dolshhikakh.html>



Эксперты фиксируют интерес россиян к стройэкспертизе на фоне послаблений застройщикам

5 октября, 02:10

Покупатели квартир становятся более требовательными и подкованными в отношении защиты своих прав как участников долевого строительства, отметил специалист по ремонтам федеральной компании "Этажи" Кирилл Герасимов МОСКВА, 5 октября. /ТАСС/. Интерес россиян к строительной досудебной экспертизе по итогам третьего квартала 2022 года вырос на 52% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года в условиях послаблений застройщикам, в числе которых новый механизм приемки квартир. Такое мнение ТАСС высказали опрошенные эксперты.

Ранее правительство РФ для поддержки строительной отрасли продлило еще на полгода новый механизм приемки квартир, который затрудняет перевод спора о качестве строительства в судебную плоскость. Также продлен мораторий на взыскание неустойки дольщиками у девелоперов за срыв сроков строительства жилья.

Интерес россиян к строительной досудебной экспертизе продолжает расти, рассказал ТАСС эксперт по ремонтам федеральной компании "Этажи" Кирилл Герасимов. "Покупатели квартир становятся более требовательными и подкованными в отношении защиты своих прав как участников долевого строительства. И если раньше на многие незначительные недочеты были готовы закрывать глаза, то теперь к приемке и отстаиванию своих интересов относятся более ответственно. По сравнению с третьим кварталом прошлого года количество обращений выросло на 52%", - сообщил он.

Примерно каждый пятый случай обращений в компанию содержит признаки так называемого "потребительского терроризма", когда специализированные юридические фирмы придираются к качеству квартиры и помогают покупателям отсудить крупные суммы, рассказали ТАСС в пресс-службе девелопера "Брусника", который реализует проекты в Подмосковье, Свердловской,



Курганской, Тюменской, Новосибирской, Омской областях, а также в ХМАО. "Подобных судебных исков к нам поступает достаточно, тем более что есть юристы, которые на этом специализируются. Дом только построен, приемка еще не началась, а они уже раскидывают листовки по почтовым ящикам, в которых просят не принимать квартиру сразу, а обращаться к ним, чтобы гарантированно взыскать деньги с застройщика по тому или иному основанию. Мы уже наработали практику противодействия в подобных случаях", - пояснили в пресс-службе.

Минстрой РФ уже рассматривает возможность внедрить на постоянной основе принятые весной 2022 года временные антикризисные правила приема новостроек дольщиками, которые распространяют опыт досудебного урегулирования споров на сферу участия в долевом строительстве и упорядочивают возможность привлечения экспертов при приемке объектов.

Мораторий на неустойку

Мораторий на взыскание неустойки с застройщиков актуален в периоды неопределенности, когда долгосрочное планирование деятельности затруднено, это поможет избежать появления в России новых долгостроев, высказали мнение опрошенные ТАСС эксперты. Продление моратория является перестраховочной мерой, чтобы избежать предбанкротных состояний застройщиков, считает эксперт тематической площадки Общероссийского народного фронта "Жилье и городская среда" Павел Склянчук. "Продление моратория - меньшее из двух зол. Лучше, чтобы сроки немного сдвинулись, нежели чтобы появился новый долгострой. При этом важно органами прокуратуры проконтролировать обоснованность таких действий застройщиков и исключить возможные злоупотребления", - сказал собеседник агентства.

Конечно, возможность злоупотребления правами у девелоперов есть, однако законодатель исходит из того, что добросовестность участников отношений предполагается, и застройщики в сложившейся экономической ситуации, когда высок риск просрочки исполнения обязательств по сдаче объектов в силу внешних факторов, является субъектом, который нуждается во временной поддержке со стороны государства, пояснила агентству адвокат коллегии адвокатов "Юков и партнеры" Виктория Цыбина.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/15955997>



ВС разъяснил порядок компенсации для компании-дольщика

5 ОКТЯБРЯ 2022, 12:08

Компания купила десять квартир в строящемся доме, но потом его забрали на достройку. Суды решили, что поправки, исключившие юрлиц из списка возможных участников строительства, вступили в силу через два с половиной года после начала банкротства застройщика, а значит, квартиры должны быть переданы. ВС предложил другое решение.

В деле о банкротстве подмосковного застройщика «Земли Московии», возбужденном еще в 2016 году, общество «Паритет» включилось в реестр с требованием о передаче ему десяти квартир. В феврале 2021-го Фонд защиты прав дольщиков МО взял дом на достройку. На тот момент расчеты с кредиторами третьей очереди, к которым относился и «Паритет», еще не производились. Поэтому в июне 2021-го конкурсный управляющий попросил суд исключить требования компании из реестра. Он мотивировал это тем, что требования «Паритета» включены в несуществующий реестр требований о передаче жилых помещений, который в деле о банкротстве должника не ведется, ведь права и обязанности застройщика-банкрота в отношении участников строительства перешли к фонду.

АСГМ решил заменить натуральное требование «Паритета» о предоставлении квартир на денежное. Первая инстанция мотивировала это тем, что общество не выступает участником строительства по правилам ст. 201.9 закона «О банкротстве» (дело № А40-253090/2016).

ПРАКТИКА

ВС разбирался, как считать компенсацию залоговым кредиторам застройщика-банкрота

9-й ААС и Арбитражный суд Московского округа приняли другое решение. Они напомнили, что поправки, которые исключили юрлиц из списка возможных участников строительства, вступили в силу только 27 июня 2019 года — спустя два с половиной года после возбуждения дела о банкротстве «Земель Московии».



Проверочные инстанции решили, что «Паритет» может остаться в реестре требований кредиторов о предоставлении жилых помещений.

Управляющий обжаловал их акты в экономколлегии ВС: он настаивает, что у компании нет права на получение жилых помещений, потому что соответствующего реестра в деле просто нет. Кроме того, фонд не имеет обязательств по передаче квартир юридическим лицам, а у самого застройщика нет и не будет никаких жилых помещений, которые он мог бы передать «Паритету».

ВС с решениями проверочных инстанций не согласился. По мнению судей, «Паритет» не имеет права на удовлетворение своих требований в натуральном виде. В то же время организация может предъявить требования к Фонду в размере основной суммы задолженности по обеспеченному залогом обязательству и причитающихся процентов без возобновления начисления процентов. «За обществом «Паритет» также сохраняется право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства общества «Земли Московии» в соответствующей очереди таким образом, чтобы совокупное удовлетворение его требований фондом и в процедуре банкротства не превысило сумму основной суммы долга и процентов по ранее обеспеченному залогом обязательству», — подчеркнули в экономколлегии.

Таким образом, ВС подтвердил правильность решения АСГМ, а позиции апелляционной и кассационной инстанций отменил.

Источник: Право.ру

<https://pravo.ru/news/243232/>



«Страдают потребители» — о моратории на взыскание неустойки с застройщиков

5 октября 2022, 12:34

МОСКВА — REGNUM Продление моратория на взыскание неустойки по договору долевого участия до 30 июня 2023 включительно — это удар по потребителю, считает юрист Виктория Терушкина. Об этом она заявила ИА REGNUM, комментируя очередные поблажки застройщикам.

«Продление моратория еще почти на год меня удивило. Большого количества обращений в суд по данным вопросам мы не видим. Их как было много, так и есть, но больше не стало. Деньги у застройщиков есть. Объекты строятся. Обязательства исполняются и даже заключаются новые контракты. При этом прогнозируются проблемы в будущем вызванные отсутствием западных материалов и оборудования. Исходя из этого было бы интересно понять причину продления моратория, чем это вызвано и на каких данных (прогнозах) основывается законодатель», — отметила юрист.

Она подчеркнула, что страдают в данном случае потребители: «Мало того, что постановление правительства продлило мораторий на начисление штрафов для застройщиков, так и сама отсрочка по выплате дольщикам, чьи права были нарушены просрочкой сдачи объекта ранее, продлена до 30 июня 2023 года. Плюс на практике увеличились случаи, когда застройщики подают в суд ходатайство об отсрочке исполнения решения суда. Практика по удовлетворению таких ходатайств положительная».

По её словам, всё это чревато тем, что дольщики могут и вовсе не получить свои денежные средства, так как времени для перераспределения своих денежных потоков у застройщиков более чем достаточно.

«Логика законодателя непонятна обычному потребителю. Ведь если просрочка сдачи объекта произошла до кризисной ситуации, почему дольщики, которые и так не получили своё жилье в срок, ещё и никак не могут компенсировать свои нарушенные права. При этом не стоит забывать, что суды значительно урезают



размер неустойки, что также ставит застройщика в более выгодное положение», — пояснила Терушкина.

По её мнению, законодателю стоило более индивидуально подходить к выбору застройщиков, на которых должен распространяться мораторий, ведь не у всех организаций возникли проблемы в связи с кризисом, а спрос на недвижимость в качестве инвестиций только вырос.

ИСТОРИЯ ВОПРОСА

В последние годы в России в год вводится в действие порядка 80 млн квадратных метров жилых помещений в год, чуть менее половины приходится на индивидуальное жилищное строительство, то есть на частные дома.

Вместе с тем, со строительством жилья связаны давние, нерешённые проблемы. По данным отечественного министерства строительства и ЖКХ, в России на начало 2019 года существует 2006 долгостроев, в которых задействованы средства граждан. Многие строительные компании до сих пор находятся на грани банкротства. Пока что тенденции не утешительны: первый квартал 2019 года ознаменовано снижением ввода жилья на 5,6%.

Источник: ИА REGNUM

<https://regnum.ru/news/economy/3715908.html>

Ключи от «Любимого»

06.10.2022

На заседании регионального правительства приняли решение об актуализации плана-графика по восстановлению прав пострадавших дольщиков. В скором времени ключи от новых квартир получат 325 югорчан.



– Изменения вызваны исключением из единого реестра двух жилых домов в Сургуте: дома № 3 в микрорайоне 31Б и № 23 в микрорайоне 41, – прокомментировала губернатор округа Наталья Комарова.

Как отметил директор департамента строительства и ЖКК Югры Григорий Невоструев, этому событию способствовала серьезная работа региональных властей.

– Что касается дома № 3 в ЖК «Любимый», то к завершению его строительства мы привлекли инвестора, которому впоследствии были предоставлены земельные участки для реализации инвестиционных проектов. Компания выполнила свои обязательства перед дольщиками в оперативном режиме. Второй дом при региональной поддержке был достроен силами застройщика, который начинал проект, – пояснил Григорий Невоструев.

Отметим, что на сегодняшний день в едином реестре проблемных объектов автономного округа находятся 13 объектов, из них семь – в Сургуте, пять – в Нефтеюганске, еще один – в поселке Федоровском Сургутского района. 1 120 югорчан признаны пострадавшими.

Источник: Новости Югры

https://ugra-news.ru/article/klyuchi_ot_lyubimogo/

В Нефтеюганске возобновились работы по строительству проблемного многоквартирного дома для дольщиков

05.10.2022

В Нефтеюганске возобновились работы по строительству многоэтажного жилого дома № 53 в микрорайоне 16а для обманутых дольщиков. Об этом сообщили в региональном Фонде защиты прав дольщиков Югры. Как уточнили в Фонде, строители уже восстановили ограждения вокруг территории стройки, начали отсыпку котлована и демонтаж второй очереди недостроенного здания.



Ранее в Фонде сообщали о том, что долгостроем будет заниматься тюменское ООО «Хаус Групп», которое работает на рынке капитального строительства 20 лет.

По итогам завершения строительства дома, которое должно произойти в конце 2023 года, планируется восстановить права 123 дольщиков, обязательства перед которыми ранее не исполнил предыдущий застройщик — ООО «Артель».

В январе этого года ugra-news.ru сообщал об оправдательном приговоре, который вынес директору ООО «Артель» Руслану Юсупову Нефтеюганский районный суд. Следствие обвиняло Юсупова в хищении у 92 дольщиков почти 190 миллионов рублей. Сам дом Юсупов обещал построить дом и сдать в эксплуатацию в 2014 году.

А в июле стало известно о том, что прокуратура добилась в суде Югры отмены оправдательного вердикта Юсупову и возобновления судебного процесса над ним.

Источник: Новости Югры

https://ugra-news.ru/article/v_nefteyuganske_vozobnovilis_raboty_po_stroitelstvu_problemnogo_mnogokvartirnogo_doma_dlya_dolshchik/