



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 26 по 30 сентября 2022 года.

Кратко:

- Фонд развития территорий предложил инвесторам ещё 11 участков;
- Константин Тимофеев доложил Министру строительства и ЖКХ России о динамике работы по восстановлению прав дольщиков;
- Ограничение прав бывших юрлиц-дольщиков на недвижимость действует с обратной силой - ВС РФ;
- Минстрой пересмотрел официальные цены на жилье;
- Минстрой ускорит внедрение новых стройматериалов;
- Глава ФРТ Константин Цицин может быть отправлен в отставку;
- Строители в РФ смогут выбирать варианты для эффективного обеспечения безопасности и качества объектов;
- Право на компенсацию от застройщиков: варианты правоприменительной практики;
- Застройщики жилья стали отказываться от отделки квартир;
- Как избежать проблем с долевой собственностью и переходит ли ипотека по наследству;
- Как правильно принять квартиру в новостройке;
- Пахомов анонсировал внесение законопроекта о сертификатах для обманутых дольщиков;
- Эксперт Клинков: создание рынка эскроу-кредитов повысит темпы строительства;
- В Госдуме хотят отменить налог для обманутых дольщиков.



Фонд развития территорий предложил инвесторам ещё 11 участков

28.09.2022

В сентябре на торги были выставлены 11 земельных участков с объектами незавершенного строительства в 5 регионах. Об этом сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«После того, как права пострадавших дольщиков того или иного долгостроя защищены путем выплаты компенсаций, необходимо привести в порядок сам объект, брошенный застройщиком. Когда по решениям арбитражных судов земельные участки и объекты незавершенного строительства передаются Фонду, определяется способ дальнейшего развития данной территории. По участкам, выставленным на торги, инвесторам предлагается возможность реализовать градостроительные проекты на данных площадках», – пояснил Константин Тимофеев.

По словам главного управляющего директора Фонда развития территорий, на текущий момент решение о реализации на торгах принято по 47 земельным участкам, из них 10 уже проданы новым инвесторам. В сентябре 2022 года Фондом опубликованы торги еще по 11 участкам общей площадью свыше 82 тыс. квадратных метров.

«Новые участки, доступные для потенциальных инвесторов, находятся в Свердловской, Ленинградской, Ростовской, Московской областях и Пермском крае. По каждому лоту имеется градостроительная документация, что может значительно упростить для девелоперов процесс дальнейшего развития территории», – подчеркнул Константин Тимофеев.

В Ростовской области на торги выставлены сразу 7 земельных участков. Все они находятся в районах с развитой транспортной, торговой и социальной инфраструктурой. Один объект расположен на ул. Галицкая в г. Таганрог и предназначен для многоэтажной жилой застройки. Еще 6 участков находятся в



хуторе Новоалександровке Азовского района и могут быть использованы под малоэтажную застройку.

Земельный участок, доступный для потенциальных инвесторов в Свердловской области, находится в районе ул. Чайковского в г. Нижний Тагил. По объекту имеется проектная документация, технические условия для подключения инженерных сетей, проект организации строительства и другие документы.

В Ленинградской области на торги выставлен земельный участок площадью 24,2 тыс. кв. м в д. Скотное Всеволожского района. Согласно действующему разрешению на строительство, на участке могут разместиться 5 трехэтажных жилых домов.

В Московской области к реализации предлагается земельный участок площадью 23 тыс. квадратных метров в д. Целеево городского округа Дмитров. Объект расположен на левом берегу реки Икша, в 6 км от Центральной кольцевой автодороги (ЦКАД). Разрешенный вид использования данного участка – многоэтажная жилая застройка с подземно-надземными автостоянками и объектами инженерной инфраструктуры.

Для многоэтажных жилых домов комфорт-класса предназначен и земельный участок, выставленный на торги в г. Пермь на ул. Уинская, 54. На земельном участке расположен один объект незавершенного строительства, здание поставлено на кадастровый учет.

Информация о площадках Фонда, по которым идут торги, доступна на сайте фонд214.рф во вкладке "Застройщикам", раздел "Проекты для соинвестирования".

Источник: ФРТ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/149771/>



Константин Тимофеев доложил Министру строительства и ЖКХ России о динамике работы по восстановлению прав дольщиков

28.09.2022

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Ирек Файзуллин провел рабочее совещание с главным управляющим директором Фонда развития территорий Константином Тимофеевым. Главный управляющий директор Фонда рассказал о реализации мероприятий по исполнению поручения Президента России в части защиты прав граждан – участников долевого строительства и планах работы в этом направлении до конца 2023 года.

По словам Константина Тимофеева, решениями Наблюдательного Совета Фонда развития территорий на сегодняшний день защищены 109,6 тыс. человек.

«С начала этого года уже 32 долгостроя введено в эксплуатацию на текущий момент, во многом этого удалось добиться благодаря содействию со стороны Министерства строительства и ЖКХ и действующим в стране мерам поддержки строительной отрасли, - подчеркнул Константин Тимофеев. - В двух субъектах – Республике Татарстан и Орловской области – в этом году региональные фонды полностью выполнили свои обязательства по завершению строительства проблемных домов и таким образом исполнили решения Наблюдательного Совета», - сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий.

Он также сообщил о ходе работы по восстановлению прав пострадавших дольщиков путем выплаты им компенсаций.

«В этом году 14,4 тысяч человек получили свои деньги. Для удобства прямого взаиморасчета с гражданами с июля этого года Фонд развития территорий запустил новый удобный онлайн-сервис, благодаря которому обратиться за возмещением можно минуя банк-агент, причем, не выходя из дома. За первый месяц работы сервиса Фонд осуществил прямые выплаты дольщикам на общую сумму свыше 1 млрд. рублей», - подчеркнул Константин Тимофеев.



По его словам, в целом по стране количество проблемных объектов уменьшается. В частности, с начала года Единый реестр проблемных объектов сократился на 764 объекта, в настоящее время к числу проблемных относятся 1 757 долгостроев. Общими усилиями до конца 2023 года права граждан должны быть восстановлены. Особое внимание по-прежнему уделяется работе по недопущению появления новых обманутых дольщиков.

Источник: ФРТ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/149823/>

Ограничение прав бывших юрлиц-дольщиков на недвижимость действует с обратной силой - ВС РФ

28.09.2022 18:38

Москва. 28 сентября. ИНТЕРФАКС - Юридические лица, имевшие статус участников долевого строительства, лишены его ретроспективно, у них нет права на получение недвижимости с момента создания госфондов, ориентированных на решение проблем граждан-дольщиков, следует из опубликованного определения Верховного суда (ВС) РФ по обособленному спору о правах ООО "Паритет" в деле о банкротстве застройщика "Земли Московии".

Соглашения между "Паритетом" и ОАО "Земли Московии", заключенные 25 и 26 мая 2015 года, предусматривали, что первое берет на себя обязательство оплатить стоимость десяти квартир в двух возводящихся домах в жилом комплексе "Березовая роща" в подмосковном Раменском и выполнить часть строительно-монтажных работ на этих объектах. При этом стороны согласовали возможность зачета - в счет оплаты работ могла учитываться стоимость жилья.

На 1 августа 2015 года "Паритет", согласно материалам дела, выполнил СМР на 22,08 млн рублей, но готовых квартир не получил, так как объект не был достроен



в срок. 17 ноября 2016 года Арбитражный суд Москвы подтвердил правомерность требований "Паритета", а 23 июня 2017 года эта компания и "Земли Московии" заключили соглашение по поводу встречных требований, и взысканная по судебному решению сумма была зачтена в счет оплаты квартир, подлежащих передаче "Паритету".

27 декабря 2016 года в отношении "Земель Московии" было возбуждено дело о банкротствеобщества. Спустя три года, 25 декабря 2019 года, компания была объявлена несостоятельной, началось конкурсное производство.

Одна из особенностей процедуры банкротства для застройщиков - это то, что участники долевого строительства могут получать квартиры и другие объекты недвижимости, предусмотренные договорами, по мере достройки объекта, которая с 2017 года ведется при участии государственного Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства (сейчас - Фонд развития территорий) или аналогичных региональных организаций. Эта категория кредиторов включается в первый разряд третьей очереди.

"Паритет" выбрал этот вариант, а не денежную компенсацию. 14 сентября 2020 года судья Арбитражного суда Москвы Святослав Никифоров включил требования компании в реестр о передаче жилых помещений.

К этому моменту между тем скорректировалось законодательство: под лозунгом необходимости в приоритетном порядке защищать права граждан-дольщиков поправкой в закон о банкротстве из определения понятия "участник строительства" исключено слово "юридическое лицо". Это и другие изменения, предусмотренные законом N151-ФЗ, вступили в силу с 27 июня 2019 года.

В IV квартале 2020 года достройкой "Березовой роши" решил заняться Фонд защиты прав дольщиков Московской области. 17 февраля 2021 года суд передал ему права на земельный участок с недостроенными домами. После этого конкурсный управляющий Александр Устюгов потребовал исключить "Паритет" из реестра требований о передаче жилых помещений, и тот же судья Никифоров 13



августа 2021 удовлетворил это заявление. Требования "Паритета" вместо этого были включены в четвертую очередь реестра кредиторов.

Девятый арбитражный апелляционный суд и окружная инстанция с таким подходом не согласились. "Общество "Паритет" как юридическое лицо на момент возбуждения дела о банкротстве застройщика являлось участником строительства и было вправе рассчитывать на включение в реестр требований участников строительства и погашение его требований в том числе и посредством правового механизма, связанного с участием специализированного фонда", - так обобщается позиция этих двух инстанций в материалах дела.

Судебная коллегия по экономическим спорам (СКЭС) ВС РФ, в свою очередь, отвергла подход апелляционного и окружного судов. По ее мнению, поправки, введенные законом №151-ФЗ, имеют обратную силу.

Обосновывая свою позицию, СКЭС прежде всего напомнила, что этими изменениями в законодательстве "был установлен и введен в действие дополнительный механизм реализации прав участников строительства многоквартирных домов на удовлетворение их требований к застройщикам-банкротам посредством содействия специально создаваемых федерального и региональных фондов". При этом, особо отметила коллегия, фонды создавались исключительно "для реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников строительства", а упоминание о юридических лицах из расшифровки термина "участник строительства" было исключено.

Второй шаг в аргументации СКЭС ВС РФ - это упоминание того, что, согласно пункту 17 статьи 16 закона 151-ФЗ, ряд новых норм закона о банкротстве (пункт 3.2 статьи 201.1, статьи 201.8-1, 201.8-2, 201.9, 201.10-201.14, 201.15-1, 201.15-2, 201.15-2-1) применяются при рассмотрении дел о несостоятельности застройщика, возбужденных до вступления в силу поправок, если не начаты расчеты с кредиторами третьей очереди.



"Из перечисленных правовых норм следует, что в целях безотлагательной и эффективной реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты жилищных прав граждан-участников строительства, законом №151-ФЗ придана обратная сила вновь введенному дополнительному правовому механизму защиты прав участников строительства", - сделала вывод СКЭС ВС РФ.

В упомянутых нормах не упоминается понятие "участник строительства" в его новом содержании, но, по мнению ВС РФ, это не важно. "Судебная коллегия считает, что само по себе отсутствие в пункте 17 статьи 16 закона №151-ФЗ ссылки на норму, определяющую статус участника строительства (в новой редакции), не может означать сохранение лишенными этого статуса юридическими лицами своих прежних прав на удовлетворение требований к застройщику в натуральном виде после запуска [упомянутого] механизма", - говорится в определении.

"Паритет" мог бы доказывать обратное, но не сделал этого, следует из документа ВС РФ. "Общество не представило убедительных доводов и доказательств о наличии у фонда правомочий по предоставлению жилых помещений юридическим лицам, ранее признававшимся участниками строительства, либо о праве застройщика-банкрота оставить часть квартир за собой для дальнейшего расчета с этими юридическими лицами в натуральном виде", - говорится в определении СКЭС ВС РФ.

Постановления апелляционного и окружного судов отменены. В силе оставлено решение суда первой инстанции.

"Паритет" же, говорится в определении, как бывший залоговый кредитор застройщика-банкрота, имеет право требования к областному фонду защиты прав дольщиков. Это требование подлежит удовлетворению за счет выручки от реализации помещений в объекте незавершенного строительства, причем вне зависимости от их продажи, на основании постановления Конституционного суда РФ от 21 июля 2022 года №34-П.



ОАО "Земли Московии" было создано в 2010 году с уставным капиталом 511,59 млн рублей. Акционерами в момент учреждения были Антон Корниенко (80,45%) и Сергей Бубнов (19,55%).

"Березовая роща", согласно информации на сайте Фонда защиты прав дольщиков Московской области, должна быть достроена в IV квартале 2023 года.

ООО "Паритет" принадлежит Юрию Аскерко. Основной вид деятельности - производство металлических дверей и окон. Выручка в 2021 году составила 32,68 млн рублей, чистая прибыль - 792 тыс. рублей.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/1325b842-9545-4bfa-80a9-c61530c8c820>

Минстрой пересмотрел официальные цены на жилье

29.09.2022 01:00

Официальные цены на жилье на четвертый квартал утвердил Минстрой. Они используются при расчете социальных выплат на приобретение жилья, идущих из федерального бюджета.

Практически во всех регионах цены и соответственно выплаты продолжают расти. Более чем на 25% поднимается цена в Забайкальском крае - до 120 734 рублей за квадратный метр общей площади. Существенно выросла цена в Ленинградской области - с нынешних 103 091 до 119 990 рублей. При этом в Санкт-Петербурге официальная цена остается прежней - 162 963 рубля за "квадрат".



В ряде регионов цены снизятся. Так, жилье дешевеет в Мурманской области (примерно на 2 тысячи рублей, до 82 591 рублей), Краснодарском крае (около 6 тысяч, до 150 641 рубля), Кабардино-Балкарии (примерно на 1500 рублей, до 46 610), Карачаево-Черкесии (на несколько сотен рублей, до 56 271 рубля), Ямало-Ненецком АО (около 2 тысяч, до 96 549), Тыве (на 150 рублей, до 103 534 рублей), на Камчатке (около тысячи, до 114 836 рублей) и Сахалине (сразу на 9 тысяч, до 136 079 рублей).

В Москве квадратный метр дорожает до 166 044 рублей (в третьем квартале он оценивался в 161 208 рублей). Москва, отстававшая от Санкт-Петербурга с начала года, вновь стала городом с самым дорогим жильем.

Самое дешевое жилье, по расчетам министерства, в Ингушетии - 46 739 рублей за "квадрат". Немного дороже стоит квадратный метр в Оренбургской области (50 035 рублей) и Северной Осетии - 50 723 рубля.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/09/29/minstroj-peresmotrel-oficialnye-ceny-na-zhile.html>

Минстрой ускорит внедрение новых стройматериалов

26.09.2022 19:37

Законопроект, который позволит использовать на стройках самые новые технологии и материалы, разработал минстрой. Ведомство предлагает внести поправки в законы о техрегламенте безопасности зданий и сооружений и о стандартизации. Это позволит оперативно внедрять инновационные, энергоэффективные и экологичные технологии и стандарты в строительстве, отмечается в документах к законопроекту.



Поправки дадут возможность использования стандартов организаций в качестве доказательств соответствия требованиям безопасности, внедрить механизм обоснования технических решений на основе "зеленых стандартов", стандартов Китая и других стран. Также это позволит приспособивать проектную документацию, выполненную в иностранных системах стандартизации, и избегать перепроектирования, с подтверждением безопасности в упрощенном порядке. Действующий порядок затрудняет внедрение в России новых, в том числе иностранных технологий и материалов, отмечают в минстрое.

Поправки позволят быстро внедрять инновационные технологии

Разработанные в СССР строительные нормы и правила (СНиПы) обязательного применения были признаны лучшими в мире, но в 2002 году понятие СНиП исключили из законодательства, отмечали ранее в минстрое. Это на семь лет затормозило разработку и пересмотр нормативных технических документов, что привело к техническому отставанию и снижению уровня безопасности и качества в строительстве.

Поправки касаются приведения в соответствие иностранных и национальных стандартов в строительстве. Это коснется безопасности зданий и сооружений и связанных с ними процессов проектирования, включая изыскания, а также соблюдения требований техрегламента о безопасности зданий и сооружений, говорит глава комиссии по проектному финансированию Общественного совета при минстрое Рифат Гарипов. С сентября в стройотрасли осталось всего пять обязательных сводов правил, отмечает он, остальные перешли в разряд добровольных, поправки урегулируют использование национальных и иностранных стандартов в свете последних изменений, говорит Гарипов.

Применение иностранных стандартов, однако, может ущемлять наших производителей, считает руководитель отдела авторского надзора Градостроительного института "Мирпроект" Илья Бузик. По его мнению, это может привести к закрытию российских производств и утрате компетенций. Проектирование по российским нормам обеспечивает наиболее оптимальный баланс эксплуатационной надежности и материалоемкости, считает начальник управления строительных решений Главгосэкспертизы России Евгений Леонтьев.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/09/26/nastroili-kody.html>



Глава ФРТ Константин Цицин может быть отправлен в отставку

27 сентября 2022, 14:51

Москва. 27 сентября. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Рассматривается возможность смены руководства Фонда развития территорий, сообщил "Интерфаксу" источник в строительной отрасли, знакомый с ситуацией.

"Рассматривается возможность отправки в отставку действующего главы Фонда развития территорий Константина Цицина. Окончательное решение может быть принято в течение ближайших месяцев", — сказал источник.

По его словам, параллельно прорабатываются кандидатуры новых возможных руководителей Фонда. "При этом, на работе Фонда кадровые перестановки никак не скажутся", — подчеркнул он.

В Фонде "Интерфаксу" на запрос о кадровых перестановках не ответили, однако отставку главы Фонда подтвердил еще один источник в близкой к Фонду структуре.

Напомним, что Константин Цицин был назначен гендиректором Фонда развития территорий на три года. Данное распоряжение от 31 марта 2022 года подписал премьер-министр Михаил Мишустин.

Фонд защиты прав дольщиков (с 1 января 2022 года вошел в Фонд развития территорий) был зарегистрирован в форме публично-правовой компании в октябре 2017 года. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов или выплату компенсаций.

Ранее Госдума РФ приняла федеральный закон о создании единого института развития территорий. Законом предусмотрено объединение Фонда ЖКХ и Фонда защиты прав участников долевого строительства. Новая структура объединит их



функции и будет осуществлять комплексное развитие территории, выполнять функции застройщика и технического заказчика одновременно.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/139576/>

Строители в РФ смогут выбирать варианты для эффективного обеспечения безопасности и качества объектов

26 сентября 2022, 14:40

Москва. 26 сентября. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Строители в РФ после создания единого перечня нормативных документов в строительстве смогут самостоятельно выбирать самые эффективные пути достижения необходимого уровня безопасности и качества объектов, сообщила пресс-служба Минстроя России.

"Предложенные изменения должны создать основу для перехода к более, как отмечает большинство экспертов, прогрессивному параметрическому методу нормирования. Законопроект направлен на то, чтобы предоставить вариативность в выборе решений для соблюдения требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", а также значительно расширить его доказательную базу. Таким образом, строители получают возможность для поиска и реализации наиболее эффективных путей достижения надлежащего уровня безопасности и качества возводимого объекта", – сказал министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Как отмечается, проект закона уже доступен для публичного обсуждения. В документе предлагается отказаться от утверждения перечня обязательных национальных стандартов и сводов правил. Взамен появится единый перечень нормативных документов в строительстве без разделения на добровольные и обязательные. Ожидается, что это устранил противоречия и дублирование требований.



Также предлагается расширить доказательную базу Техрегламента за счет применения стандартов прошедших экспертизу организаций.

"Отрасль готова к переходу на новый метод нормирования. Во-первых, стройкомплекс страны был подготовлен к этому большой предшествующей работой по последовательному сокращению обязательных требований. Во-вторых, о готовности свидетельствует хоть и уменьшающееся, но все еще большое количество разрабатываемых специальных технических условий. Фактически получается, что строительные организации и так ищут пути достижения требуемого уровня безопасности при отступлении от обязательного перечня, несмотря на возникновение дополнительных затрат", – подчеркнул замглавы Минстроя Сергей Музыченко.

Кроме того, предлагается выдача техсвидетельств на не регламентированные ранее материалы, изделия, конструкции и технологии, что позволит обеспечить ускоренный вывод стройресурсов на рынок.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/139547/>

Право на компенсацию от застройщиков: варианты правоприменительной практики

28.09.2022

АРТЕМИЙ ДЕЕВ, РУКОВОДИТЕЛЬ ПРАКТИКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И СОПРОВОЖДЕНИЯ БАНКРОТСТВ, МКА «АНДРЕЕВ, БОДРОВ, ГУЗЕНКО И ПАРТНЕРЫ»

Постановление Конституционного суда от 21.07.2022 № 34-П открыло новые возможности погашения прав залоговых кредиторов застройщиков. Однако



реализация этой нормы за счет приобретателя прав застройщика чревата проблемами в правоприменении.

Введение ч. 14 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ в совокупности с п. 11 ст. 201.15-2 закона «О банкротстве» привело к конфликту интересов залоговых кредиторов и дольщиков. Придание обратной силы вышеуказанному закону и его распространение на ранее возникшие правоотношения исключило необходимость удовлетворения требований кредиторов четвертой очереди, которые ранее были обеспечены залогом. Кредиторы фактически лишились залоговой защиты своих интересов, если первый договор долевого участия заключили до 1 июля 2019 года без использования счета эскроу.

Постановлением КС от 21.07.2022 № 34-П вышеуказанная норма во взаимосвязи с п. 11 ст. 201.15-2 закона «О банкротстве» признана не соответствующей Конституции. Лишение залоговых кредиторов права на компенсацию считается несправедливым, законодателью документ указывает на необходимость внести изменения в действующее правовое регулирование. Права залоговых кредиторов, которые не выступают участниками строительства, защищены возможностью получения первоначальной и последующей компенсаций. При этом право на удовлетворение денежных требований в порядке процедуры банкротства застройщика за ними сохранено.

Верховный суд, ранее направивший запрос в КС в связи с наличием правовой неопределенности, определениями от 29 августа 2022 года в делах № А50-10848/2014 и № А07-21667/2017 установил порядок расчета как первоначальной компенсации (как если бы объекты были проданы на торгах в процедуре банкротства), так и последующей (как части выручки от реализации помещений за вычетом расходов на достройку). ВС изменил судебный акт и направил вопрос об определении размера первоначальной компенсации в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

Однако предусмотренный КС в качестве компромиссного регулирования механизм предоставления компенсации залоговым кредиторам со стороны приобретателя недостроя, а также использованный ВС порядок расчета этой компенсации не устранили проблемы правоприменения. С ними по-прежнему будут сталкиваться в



арбитражных судах первой инстанции при разрешении вопроса об установлении компенсации в рамках уже рассматриваемых дел о банкротстве застройщиков.

Причина в том, что у включенных в реестр залоговых кредиторов застройщиков, которые не являются участниками строительства, появилась возможность восстановить свой интерес. Представляется, что решение вопроса о размере первоначальной компенсации возможно одним из следующих способов.

По новым обстоятельствам

Можно подать заявление по п. 3 ч. 3 ст. 311 АПК о пересмотре по новым обстоятельствам определения об удовлетворении заявления о намерении стать приобретателем прав застройщика и передаче объекта. Основание — признание Постановлением КС от 21.07.2022 № 34-П не соответствующей Конституции ч. 14 ст. 16 Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ во взаимосвязи с п. 11 ст. 201.15-2 закона «О банкротстве».

Правда, возможность подачи подобного заявления ограничена ст. 312 АПК. Она предусматривает трехмесячный срок, который начинается со дня появления или открытия обстоятельств, выступающих основанием для пересмотра судебного акта.

Кроме того, процессуальные нормы могут помешать кредиторам реализовать свои права на защиту. Согласно ст. 317 АПК возможность частичной отмены судебного акта по результатам рассмотрения заявления о его пересмотре по новым обстоятельствам нормами АПК не предусмотрена. В то время как абз. 11 п. 4 Постановления КС от 21.07.2022 № 34-П прямо указывает на отсутствие возможности отменять решение суда о передаче прав застройщика. Следовательно, существующие процессуальные нормы создают препятствия залоговым кредиторам в реализации предложенного КС механизма защиты.

Хочу компенсацию

Другой способ — подать отдельное заявление с требованием об установлении первоначальной компенсации в связи с передачей объекта приобретателю для



завершения строительства. Независимо от выбранного вида заявления, не определено, кто должен его подать — каждый залоговый кредитор индивидуально или конкурсный управляющий, который действует в интересах всех бывших залоговых кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Задействуйте управляющего

На наш взгляд, заявление целесообразнее подавать арбитражному управляющему. Верховный суд определил возможность выплаты управляющему вознаграждения в случае получения кредиторами последующей компенсации от реализации помещений.

При этом если судебная практика пойдет по пути пересмотра судебных актов по новым обстоятельствам в порядке п. 3 ч. 3 ст. 311 АПК, то при пропуске управляющим срока на подачу заявления кредиторы могут потребовать привлечь его к гражданско-правовой ответственности и взыскать убытки.

Принимая во внимание изложенное, кредитору следует подавать заявление об определении размера первоначальной компенсации залоговым кредиторам через управляющего. В заявлении необходимо указать расчет первоначального размера компенсации, а также заявить ходатайство о приостановлении производства по вопросу об установлении последующей компенсации. Кроме того, нелишним будет указать в заявлении требование к приобретателю прав застройщика в определенный судом срок после фактической реализации проинформировать суд и конкурсного управляющего о выручке и расходах на достройку.

Таким образом, несмотря на отсутствие должной правовой определенности в части правоприменения Постановление КС от 21.07.2022 № 34-П однозначно следует приветствовать. По какому пути пойдет судебная практика при использовании этого постановления, станет понятно в обозримом будущем.

Источник: Право.ru

<https://pravo.ru/opinion/243114/>



Застройщики жилья стали отказываться от отделки квартир

30.09.2022 20:49

Застройщики жилья в этом году стали отказываться от отделки квартир. Однако в дальнейшем доля квартир с уже готовым ремонтом вновь начнет расти, считают участники рынка.

В последние годы доля квартир без отделки в новостройках неуклонно уменьшалась. Однако с начала этого года она вновь начала расти. В Москве, к примеру, доля квартир без отделки в общем объеме предложения увеличилась с 16% до 20%, сообщает "Метриум". Соответственно уменьшилась доля квартир с полной отделкой.

Снижение предложения квартир с отделкой связано с нестабильной ситуацией на рынке стройматериалов, говорит замдиректора по продажам ГК "Гранель" Сергей Нюхалов. Европейские производители прекратили поставки лакокрасочных материалов, плитки, сантехники. Застройщики активно подбирают альтернативные варианты, но на это уходит время.

Еще один фактор, на который ориентируется часть застройщиков, - снижение общего бюджета покупки. В целом с начала года ремонт с учетом самих работ подорожал на 20-25% (по другим оценкам, на 50%), квартиры с отделкой - на 10%. В условиях ограниченного спроса отсутствие отделки позволяет уменьшить цену и повысить интерес покупателей. В столице, по данным "Метриум", квартиры с полной отделкой подорожали на 7%, без отделки - подешевели на 3%.

Сейчас застройщики либо отказываются от полной отделки, либо предлагают ее как дополнительную опцию, рассказали в пресс-службе ГК "Первый Трест" (Башкортостан). К примеру, в Уфе отделка подорожала до 50 тыс. рублей за квадратный метр, что ведет к сильному удорожанию квартиры. Кроме того, тяжело прогнозировать, сколько будет стоить ремонт через пару лет, когда застройщик будет закупать стройматериалы, а учесть это в стоимости нужно уже сейчас.



Впрочем, не все девелоперы отказываются от отделки. Это, скорее, было временным решением весной. Тогда ставки по ипотеке резко увеличились, а именно доступная ипотека стимулировала клиентов приобретать жилье под ключ, а не делать ремонт самостоятельно, говорит управляющий партнер "Метриум" Надежда Коркка. Доля предложений квартир с отделкой будет постепенно расти, уверен Нюхалов.

По данным ДОМ.РФ, сейчас купить квартиру без отделки можно в 14 тысячах из 32,5 тысячи строящихся по стране домов, с предчистовой отделкой - в 5450 домах, под ключ - в 3944 объектах. В 4 тысячах домов степень отделки определяется по желанию заказчика. По данным опроса, проведенного в конце прошлого года ДОМ.РФ и ВЦИОМ, 78% российских семей, планирующих покупку новой квартиры в ближайшие пять лет, хотели бы приобрести жилье с отделкой. На тот момент доля жилья с чистовой или предчистовой отделкой в строящихся домах составляла около 40%.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/09/30/ekonomiat-na-otdelnoj-state.html>

Как избежать проблем с долевой собственностью и переходит ли ипотека по наследству

30.09.2022 08:56

Я все знаю и сам могу купить или продать свою квартиру - так до сих пор считают многие. Но законодательство меняется так быстро, что, бывает, даже опытные профи рынка задаются вопросом: "А как правильно применять новую норму?"

На "Дне недвижимости", прошедшем в Екатеринбурге, собралось больше 850 человек, и каждый мог проконсультироваться по всем тонкостям сделок.



Мы выбрали наиболее интересные вопросы и задали их вице-президенту Нотариальной палаты Свердловской области Наталье Сидоркиной, старшему консультанту палаты Наталье Щетниковой и исполнительному вице-президенту "Российской гильдии риелторов" Наталье Михайлюковой.

С 1 сентября вступили в силу изменения в статью 30 Жилищного кодекса РФ, которые не допускают микродолей меньше шести квадратных метров общей площади жилья. Это распространяется на все виды сделок?

Наталья Сидоркина: Практически на все сделки с недвижимым имуществом, но есть исключения. К примеру, если недвижимое имущество было приобретено с привлечением материнского (семейного) капитала (МСК), то владелец сертификата обязан наделить долями всех членов семьи. В этом случае образование доли меньше шести квадратных метров допустимо, так как ее размер исчисляется не от общей стоимости квартиры или дома, а от размера МСК.

Уточняем: купить сейчас жилье площадью 30 квадратных метров по долям, где две - по десять квадратных метров и две - по пять, нельзя. А вот приобрести целый объект с использованием средств маткапитала и потом наделить членов семьи долями, в том числе меньше шести квадратных метров, можно.

Когда еще закон позволяет остаться владельцем микродоли?

Наталья Сидоркина: При приватизации, наследовании имущества. Также запрет на микродоли не распространяется на сделки с нежилыми помещениями, то есть продать микродолю в праве собственности на склад, магазин и т.п. допустимо.

Предположим, уже после того, как всех наделили долями, в семье родился третий ребенок - нужно и его включать в число собственников?



Наталья Сидоркина: Нет, потому что обязательство уже исполнено, и несовершеннолетние, которые имели право на долю в имуществе, уже ею наделены. А вот если ребенок появился до заключения соглашения об определении долей, то придется делить на всех членов семьи: родителей и троих детей.

Замечу, что договоры по отчуждению долей в праве общей собственности (в том числе отчуждение сособственнику), договоры ипотеки долей в праве общей собственности, сделки по приобретению супругами в общую долевую собственность имущества с установлением долей, сделки с несовершеннолетними либо недееспособными гражданами подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Даже если бабушка продает квартиру внуку?

Наталья Сидоркина: Возмездные сделки, то есть за определенную плату либо предоставление встречного имущества, между несовершеннолетним (недееспособным) и близкими родственниками запрещены законом. Вот подарить бабушка может. Хотя и к таким договорам, где одна из сторон - пожилой человек, мы относимся с повышенным вниманием. Государство не требует их обязательного нотариального удостоверения, но надо убедиться, что человека не вводят в заблуждение. Даже если объект отчуждается сразу несколькими собственниками, среди которых - старики, нотариус всегда поинтересуется, есть ли у них другое жилье, какие отношения в семье? При необходимости просим справку о психическом здоровье.

Где еще можно споткнуться о сделки с долями?

Наталья Сидоркина: Очень аккуратно надо подходить к договорам с лицами, находящимися в процедуре банкротства. С даты признания гражданина банкротом распоряжаться имуществом, входящим конкурсную массу, имеет право только финансовый управляющий. Если должник сам заключает договор по отчуждению имущества, он будет признан недействительным. Исключить из конкурсной массы можно единственное жилое помещение, где банкрот проживает постоянно. При



этом недостаточно просто заявить, что это жилье у тебя единственное, должно быть соответствующее определение Арбитражного суда.

Нотариусы проверяют на банкротство всех участников сделки, а также на наличие исполнительных листов на большие суммы, то есть такой человек с большой вероятностью в ближайшее время может объявить себя банкротом либо кредиторы обратятся в суд за этим. И тогда могут быть оспорены все договоры по отчуждению его имущества, заключенные за три предшествующих года. В том числе в конкурсную массу попадет доля в общем имуществе мужа и жены, если, к примеру, банкротом признан только один из супругов.

Переходит ли ипотека по наследству?

Наталья Щетникова: Да, наследуется как актив (квартира), так и пассив (долг по кредиту). Проценты продолжают начисляться даже после смерти заемщика, график выплат не меняется, запись об обременении квартиры ипотекой вносится в свидетельство о праве на наследство. Наследство либо принимают целиком, либо от него отказываются целиком, то есть нельзя так: машину беру, а ипотечное жилье - нет. Если наследников несколько, они становятся солидарными должниками в пределах всей стоимости перешедшего к ним имущества. Другими словами, могут что-то из активов продать и закрыть кредит. Вместе с тем это не означает, что гасить его надо досрочно, можно вносить дальше платежи по графику.

До принятия наследства кредитор предъявляет свои претензии к наследственному имуществу, после - к наследникам, причем при солидарной ответственности кредитор вправе требовать погашения долга как от всех сразу, так и от каждого в отдельности. Выплатив всю сумму, потом этот человек может предъявить регрессные требования к остальным. А вот если долг окажется больше всей наследственной массы, то кредитор будет вынужден часть его списать.

Можно ли отказаться от доли детей в наследстве, если долг очень большой, и нет сил платить?



Наталья Щетникова: Только с согласия опеки, причем отказ нужно оформить в течение шести месяцев со дня открытия наследства. В практике нотариуса был случай, когда семья занялась получением приказа органов опеки очень поздно, поэтому оформить отказ от имени детей уже было невозможно.

При отказе от наследства или непринятии наследства всеми наследниками имущество становится выморочным и переходит в муниципальную собственность. В этом случае банки взыскивают долг по ипотеке с муниципалитета - такая судебная практика уже сложилась. Кстати, банки могут предлагать наследникам заемщика оформить свидетельство, которое подтвердит их право унаследовать обязанности по кредитному договору, в том числе по возврату средств. Чтобы заранее определить круг таких лиц.

Кому принадлежит квартира, если в договоре покупателем записан один человек, а деньги за него на счет продавца перечислил другой?

Наталья Михайлюкова: Если квартира приобретается на подаренные деньги, даже на деньги близких родственников, у вас должно быть заключено соглашение, где прописывается, когда, кому и на какие цели перечисляются средства. Это аргумент для суда в случае оспаривания сделки.

Конечно, не стоит забывать, что жилье, купленное в ипотеку, до полного погашения ссуды находится в залоге у банка. Даже если второй супруг не выступает созаемщиком, квартира все равно считается совместной собственностью. За исключением случаев, когда составлен брачный договор, соглашение о разделе совместно нажитого имущества или есть решение суда. Но должник обязан уведомлять своих кредиторов о заключении, изменении или расторжении таких соглашений, иначе вторая половина будет отвечать по долгам независимо от содержания брачного контракта. Подчеркну, что семья ипотечников не вправе делить свои долги без согласия банка-кредитора.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/09/30/reg-urfo/kak-izbezhat-problem-s-dolevoj-sobstvennostiu-i-perehodit-li-ipoteka-po-nasledstvu.html>



Как правильно принять квартиру в новостройке

30.09.2022 00:04

Столичные власти отчитались, что с начала года застройщики выставили на продажу в Москве около 89 тысяч квартир и 67 тысяч нежилых помещений - в последнем случае речь не только о будущих магазинах, кафе и салонах красоты, но и об апартаментах, которые часто тоже используются в качестве жилья. При этом эксперты отмечают, что минимум 90% построенного застройщиками сдают с нарушениями - обычно некритичными, но неприятными. Как же их распознать и заставить устранить?

У корреспондента "РГ" в этом деле есть личный опыт - не так давно я стал обладателем "однушки" в подмосковной новостройке. Когда застройщик пригласил принять жилье после завершения работ, решил взять с собой приемщика - это строительный эксперт, который проверяет квартиру по ряду параметров. Мастер, к моему удивлению, нашел на 40 квадратных метрах почти сотню недочетов. Это при том, что в целом квартира выглядела нормально - обои не отклеивались, ламинат не стоял "дыбом", свет включался.

Однако приемщик, вручая мне длинный список недочетов, обмолвился, что квартира "на троечку". После переговоров с застройщиком удалось договориться, что он постарается исправить недоработки за 2,5 недели. Большинство недочетов остались на местах, а попытки исправить остальные нередко терпели фиаско...

"На приемку квартиры у собственника есть всего два часа. За это время нужно проверить площадь квартиры, выполнение всех работ, указанных в ДДУ, не забыть про допустимые отклонения, осмотреть стены, пол, двери, окна, проверить герметичность окон, нет ли перекосов оконных и дверных проемов, исследовать работу отопления, водопровода, электрики, - перечисляет руководитель отдела технадзора компании Domeo Владислав Касаткин. - Для этого часто требуются специальные измерительные приборы, но собственники обычно приходят на приемку, вооружившись только обыкновенной рулеткой".



Эксперт отмечает, что в итоге будущие новоселы пропускают много недочетов или напротив принимают за ошибку отклонения, которые разрешены нормативными документами. Само собой всех нюансов без контрольных приборов вы не увидите, но в работоспособности тех же розеток сможете убедиться с помощью простой зарядки для телефона. Словом, подходить к приемке квартиры лучше основательно, иначе есть риск простить застройщику массу мелких недоработок. Касается это не только жилья с отделкой - даже в голой бетонной коробке могут прятаться сюрпризы. Для начала потребовать устранить недостатки нужно у застройщика, а если откажется - идти в суд.

Тем временем

Официальные цены на жилье на четвертый квартал утвердил министрой. Они используются при расчете социальных выплат из федерального бюджета на приобретение квартир. Практически во всех регионах цены и соответственно выплаты продолжают расти. Более чем на 25% поднимается цена в Забайкальском крае - до 120 734 рублей за квадратный метр общей площади. Существенно выросла цена в Ленинградской области - с нынешних 103 091 до 119 990 рублей. При этом в Санкт-Петербурге официальная цена остается прежней - 162 963 рубля за "квадрат".

В ряде регионов цены снижаются. В прошлом квартале цена снизилась только в Хабаровском крае, теперь же сразу в восьми регионах. В Москве "квадрат" дорожает до 166 044 рублей (в третьем квартале - 161 208 рублей), и столица, отстававшая от Санкт-Петербурга с начала года, вновь стала городом с самым дорогим жильем. Самое дешевое жилье, по расчетам министерства, в Ингушетии - 46 739 рублей за квадратный метр, Оренбургской области - 50 035 рублей и Северной Осетии - 50 723 рубля.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/09/30/reg-cfo/kachestvo-nizhe-plintusa.html>



Пахомов анонсировал внесение законопроекта о сертификатах для обманутых дольщиков

29.09.2022 15:40

Комитет Госдумы по строительству и ЖКХ в ближайшие две недели доработает законопроект о выдаче государственных жилищных сертификатов для обманутых дольщиков. Об этом сообщил в своем Telegram-канале глава комитета Сергей Пахомов по итогам заседания рабочей группы по защите прав дольщиков под председательством вице-спикера Госдумы Сергея Неверова.

Затем документ согласуют с заинтересованными ведомствами и внесут в Госдуму, рассказал депутат. По его словам, выдача жилищных сертификатов существенно ускорит решение проблемы обманутых дольщиков, даст гражданам гарантированную уверенность и защитит их права, в первую очередь жилищные. «Механизм сертификатов положительно зарекомендовал себя при решении жилищного вопроса военнослужащих, переселенцев из Крайнего Севера, набирает обороты его использование для жилищного обеспечения детей-сирот», — подчеркнул Пахомов.

Он рассказал, что остается несколько дискуссионных вопросов, в том числе срок реализации и кратность получения такого сертификата, территориальная привязка, индексация. «Вопрос по количеству сертификатов также требует дополнительной проработки, поскольку есть случаи, когда люди заключают и по три, и по пять ДДУ, выступая уже фактически в качестве инвестора», — уточнил депутат.

Кроме того, рассказал Пахомов, на заседании рабочей группы прокуратура Московской области предложила отменить выплату 13-процентного налога со средств, выданных обманутым дольщикам вместо квартир. Минфин и Минстрой поддержали идею скорректировать налоговый кодекс для восстановления справедливости, подчеркнул парламентарий.



Генпрокурор Игорь Краснов на «правительственном часе» в Госдуме 16 ноября 2021 года предложил депутатам разработать законопроект о выдаче жилищных сертификатов обманутым дольщикам. По его словам, эта мера поможет завершить сдачу незавершенных объектов, достройка которых осложняется продолжительностью процедур строительства и ростом цен на стройматериалы.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/social/pakhomov-anonsiroval-vnesenie-zakonoproekta-o-sertifikatakh-dlya-obmanutykh-dolshhikov.html>

Эксперт Клинков: создание рынка эскроу-кредитов повысит темпы строительства

29.09.2022, 16:11

МОСКВА, 29 сен - РИА Недвижимость. Создание рынка эскроу-финансирования позволит девелоперам повысить скорость строительства, снизив риски переноса сроков ввода домов, и привлечет в отрасль больше банков, сообщил руководитель направления взаимодействия с финансовыми институтами "А101" Анатолий Клинков.

"В ходе реализации проекта у девелопера может возникнуть реальная необходимость сменить банк. Зачастую это не вопрос финансовых условий – в силу ряда внутренних процессов не все банки готовы, к примеру, оперативно повысить скорость выдачи денег, чтобы привести ее в соответствие с темпами строительства. Это, в свою очередь, может сказываться на сроках ввода домов в эксплуатацию", - рассказал он.

По словам Клинкова, в законодательстве пока не проработан оптимальный механизм перевода эскроу-счетов из одного банка в другой. Сейчас для этого нужно перезаключать ДДУ с каждым дольщиком, что влечет за собой значительные временные затраты.



"Поскольку процесс перевода эскроу-счета каждого дольщика из одного банка в другой занимает много времени, расчет ставки по рефинансируемому кредиту в новом банке начинается "с нуля". В этом случае процентная нагрузка в рамках проекта увеличивается в шесть-семь раз. Кроме того, размер комиссии при переходе достигает 3–5% от величины ссудной задолженности", - пояснил Клинков.

Он добавил, что при создании механизма, упрощающего рефинансирование эскроу-кредитов, часть банков, которые сейчас не могут кредитовать отрасль из-за существующих лимитов, могли бы получить нужный опыт и расширить свой портфель за счет проектов на поздней стадии готовности. Кроме того, такой механизм решил бы проблему перегруженности лимитов.

"Что касается самого механизма, то логично предположить, что банк, в котором остаются эскроу-счета, мог бы непосредственно осуществить фондирование банка, который рефинансирует кредит. Другим вариантом видится использование корреспондентских счетов Центробанка РФ для эскроу-кредитов", - сказал Клинков.

Источник: РИА Новости Недвижимость

<https://realty.ria.ru/20220929/klinkov-1820356690.html>

В Госдуме хотят отменить налог для обманутых дольщиков

29 сентября 2022, 15:13

МОСКВА — REGNUM Законопроект с поправками в Налоговый кодекс РФ, которые снимут дополнительные финансовые обязательства с обманутых дольщиков будет внесен в Госдуму, отметил вице-спикер палаты парламента Сергей Неверов («Единая Россия»).



Депутат назвал злободневным вопросом налогообложение дохода гражданина-участника долевого строительства, образовавшегося по итогам получения квартиры или компенсации.

«Для механизмов «Фонда развития территорий» в Налоговом кодексе сделано исключение, но если региональные власти или другая организация осуществляет выплату или предоставляет положенное человеку жилье, то налоговыми органами это воспринимается как доход, подлежащий налогообложению. Но это в корне не правильный, формальный, подход, который обременяет и без того пострадавших от недобросовестных застройщиков людей дополнительными финансовыми обязательствами. Для устранения этой несправедливости и уравнивания в правах всех обманутых дольщиков, независимо от механизма и источника компенсации, приняли решение подготовить и в ближайшее время внести в Государственную думу инициативу по изменению пункта 71 статьи 217 Налогового кодекса РФ», — отметил Неверов в своем телеграм-канале.

Как сообщало ИА REGNUM ранее, глава комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов («Единая Россия») заявил, что в ближайшие недели в нижнюю палату парламента будет внесен законопроект о жилищных сертификатах для обманутых дольщиков.

Источник: ИА REGNUM

<https://regnum.ru/news/society/3710951.html>