



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 21 по 25 ноября 2022 года.

Кратко:

- Названы регионы России с самым сильным спадом спроса на жилье в 2022 году;
- «Сбер» зафиксировал снижение цен на новостройки в России;
- Строители вдвое нарастили закупки российских материалов на фоне санкций;
- Минстрой планирует изменить стандарты оснащения квартир дольщиков мебелью;
- Финансовую нагрузку на строительных подрядчиков снизят;
- Кабмин с замечаниями поддержал проект об освобождении компенсаций дольщиков от НДФЛ;
- Что изменилось в приемке квартиры в новостройке?;
- Эксперты из Федеральной нотариальной палаты рассказали о самых частых причинах оспаривания сделок и последствиях;
- Госдума одобрила защиту покупателей жилья при недействительной сделке;
- Законы, вступающие в силу в декабре;
- Зампрокурора Югры Григорий Сухоруков проверил проблемные дома;
- Дольщики дома в проблемном ЖК Сургута получают долгожданные ключи от квартир.



Названы регионы России с самым сильным спадом спроса на жилье в 2022 году

21 ноя, 13:02

Эксперты сравнили данные первого квартала 2022 года по числу зарегистрированных ДДУ со средним значением за второй и третий кварталы, чтобы приблизительно оценить изменение спроса до 24 февраля и после

В 31 регионе России спрос на новостройки по сравнению с началом года упал более чем на 50%. В целом снижение было зафиксировано в 73 регионах. Такие данные «РБК-Недвижимости» предоставили аналитики портала ЕРЗ.РФ.

Как считали

Динамика спроса оценивалась по числу зарегистрированных договоров долевого участия (ДДУ) в Росреестре. Эксперты сравнили данные первого квартала 2022 года со средним значением за второй и третий кварталы, чтобы приблизительно оценить изменение спроса до 24 февраля и после. В исследовании учтены 85 регионов.

Самое сильное падение спроса

Согласно расчетам аналитиков ЕРЗ.РФ, за анализируемый период сильнее всего спрос на новостройки упал в Якутии — на 88%. Если в первом квартале в регионе было заключено 4,9 тыс. ДДУ, то во втором — 1 тыс., а в третьем — 194.

На втором месте оказалась Магаданская область со снижением на 83%. Такая цифра объясняется низкой базой. В первом квартале здесь было зарегистрировано всего три ДДУ, во втором — ни одного, в третьем — один. Тройку лидеров замыкает Тульская область с 74%-ным падением спроса. В первом квартале здесь было зарегистрировано около 2,2 тыс. сделок в новостройках против 534 и 624 во втором и третьем кварталах соответственно.



Регионы с падением спроса на новостройки от 50% и выше

Регион	Число зарегистрированных ДДУ в 1-м квартале 2022 года	Число зарегистрированных ДДУ во 2-м квартале 2022 года	Число зарегистрированных ДДУ в 3-м квартале 2022 года	Динамика среднего значения за 2-й и 3-й кварталы к 1-му кварталу 2022 года, %
Республика Саха (Якутия)	4931	1006	194	-88%
Магаданская область	3	0	1	-83%
Тульская область	2268	534	624	-74%
Смоленская область	1123	262	431	-69%
Рязанская область	2286	609	804	-69%
Республика Мордовия	387	107	139	-68%
Республика Коми	370	101	141	-67%
Псковская область	430	131	162	-66%
Вологодская область	1237	357	520	-65%
Самарская область	3011	1034	1249	-62%



Удмуртская Республика	3645	1174	1647	-61%
Курская область	536	198	222	-61%
Краснодарский край	15424	7857	4624	-60%
Липецкая область	917	286	442	-60%
Алтайский край	2256	860	998	-59%
Саратовская область	1075	355	521	-59%
Тверская область	1030	276	563	-59%
Брянская область	1083	306	597	-58%
Орловская область	840	228	483	-58%
Костромская область	386	145	193	-57%
Оренбургская область	1399	671	572	-56%
Республика Марий Эл	1171	567	460	-56%
Воронежская область	4550	1625	2487	-55%
Челябинская область	3443	1065	2039	-55%



Нижегородская область	2562	748	1625	-54%
Ивановская область	616	216	368	-53%
Республика Башкортостан	4396	1974	2132	-53%
Владимирская область	990	472	501	-51%
Белгородская область	814	288	522	-50%
Волгоградская область	2095	757	1330	-50%
Кабардино-Балкарская Республика	435	314	124	-50%

Данные: ЕРЗ.РФ на основе статистики Росреестра

Всего спрос на новостройки за второй-третий кварталы относительно первого снизился в 73 регионах. В Москве за этот период произошло сокращение сделок с новым жильем на 27%, почти на столько же — в Подмосковье (-28%). В Петербурге падение сделок с новостройками составило 43%, аналогичное снижение было зафиксировано в Ленобласти (-43%). В целом по России спрос на новостройки за этот период снизился на 42%.

В шести регионах спрос вырос, еще в шести — остался нулевым

Спрос на новостройки за анализируемый период увеличился только в шести субъектах. Сильнее всего он вырос в Чечне — на 200%. Высокая динамика объясняется единичными сделками с новым жильем в регионе. В первом квартале здесь было зарегистрировано четыре ДДУ, во втором — семь, а в третьем — 17.

Далее идет Бурятия с динамикой в 127%. Если в первом квартале здесь было заключено 512 сделок с новостройками, то во втором — 530, а в третьем — 1,7 тыс. Тройку лидеров замыкает Калмыкия с ростом в 108%. В первом квартале здесь



было заключено 65 ДДУ, во втором — 147 ДДУ, а в третьем — 123 ДДУ. Также увеличение спроса на новое жилье эксперты отметили в Тыве (+46%), Дагестане (+20%) и Сахалинской области (+16%).

Еще в шести регионах России за все три квартала не было зарегистрировано ни одного ДДУ. Это Еврейская автономная область, Камчатский край, Карачаево-Черкесия, Мурманская область, а также Ненецкий и Чукотский автономные округа.

Ранее эксперты ЕРЗ.РФ оценили динамику сделок с новостройками России в третьем квартале. После резкого падения во втором квартале спрос на новые квартиры к концу лета начал восстанавливаться. Согласно подсчетам экспертов, в 54 российских регионах в третьем квартале вырос спрос на новостройки, в 13 из них прирост спроса составил 100% и более. Несмотря на это, показатели третьего квартала уступают динамике спроса начала года.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/637a8e719a79475a822f9498>

«Сбер» зафиксировал снижение цен на новостройки в России

18 ноя, 16:39

Сильнее всего цена 1 кв. м на первичном рынке жилья в октябре упала в Кемеровской области и Чувашии

Цены на квартиры в новостройках России в октябре снизились относительно сентября на 0,8%, в среднем до 123 тыс. руб. за 1 кв. м, говорится в исследовании аналитиков «Домклик». Эксперты рассчитали стоимость квадрата по ипотечным сделкам, которые проходят в Сбербанке.



Снижению цен на новостройки способствовало сокращение спроса, вызванное ограничением субсидированной ипотеки с околонулевыми ставками. Кроме того, покупательский интерес переключился на вторичный рынок, где появилось большое количество выгодных предложений, пояснили эксперты. В октябре на рынке экспонировалось 503 тыс. вторичных квартир — это максимум за весь год.

Как уточнили «РБК-Недвижимости» в пресс-службе банка, сильнее всего цена 1 кв. м на первичном рынке жилья снизилась в Кемеровской области (-19%), Чувашии (-19%), Липецкой области (-16%), Омской области (-12%) и Татарстане (-10%). В Москве в октябре 1 кв. м подешевел на 4%.

В октябре стоимость 1 кв. м выросла в новостройках Санкт-Петербурга (+5,8%), Тюменской области (+4,5%), Краснодарского (+4,3%) и Красноярского (+3%) краев. Повышение цены квадрата на первичном рынке также было отмечено в Башкортостане (+1,4%) и Свердловской области (+1%). В Подмосковье стоимость новостроек за месяц почти не изменилась (+0,1%).

«По нашим наблюдениям, стоимость первичной недвижимости тесно связана с востребованностью льготных программ. Так, например, в регионах с наибольшим приростом стоимости первичной недвижимости — Санкт-Петербург, Краснодарский край и Тюменская область — доля сделок по льготным программам составляет 42%, 38% и 30% соответственно. Эти значения существенно выше, чем в других крупных регионах», — добавила руководитель аналитического центра сервиса Мария Ромчанова.

Москва заняла предпоследнее место в рейтинге российских городов-миллионников по темпам годового роста цен на новостройки. По данным ЦИАН, средняя цена 1 кв. м с ноября 2021 года выросла на 7,9%, до 320,1 тыс. руб. Аналитики объясняют минимальный рост эффектом высокой базы — то есть изначально высокой стоимостью жилья в столице.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/6377733f9a7947a9abe2140d>



Строители вдвое нарастили закупки российских материалов на фоне санкций

23 ноя, 15:54

Из-за прекращения поставок зарубежных товаров представители отрасли стали чаще проводить тендеры на российское оборудование. Существенно подскочил спрос на отечественные аналоги западных материалов

Корпоративные торги на закупку отечественного оборудования и материалов для российских строительных компаний в 2022 году проводились более чем в два раза чаще, чем в 2021-м. Это следует из аналитического отчета «ТендерПро» (есть в редакции) — компании, которая 20 лет занимается организацией закупок и продаж через электронные системы.

Эксперты «ТендерПро» сравнили количество корпоративных торгов по закупке отечественных товаров, которые проводили строители за весь 2021 год, с январем — октябрём 2022 года. В итоге выяснилось, что если в 2021 году было проведено 10,2 тыс. подобных торгов, то за десять месяцев этого года — 22,4 тыс. Прирост даже по неполным итогам текущего года в 2,2 раза.

По данным аналитиков, чаще всего с начала 2022 года строители искали на электронных торговых площадках и в поисковых системах замену импортным краскам. По этой статье рост за десять месяцев 2022 года по сравнению с 2021 годом составил 246,1%. На втором месте — запорная арматура (+117%), на третьем — фитинги (+88,3%). Также строители искали замену утеплителю (+59%), лифтам (+53%) и системам пожарной безопасности (+29%).

В компании рост интереса строителей к отечественным материалам и оборудованию объясняют уходом с рынка зарубежных игроков. «Уход иностранных компаний изменил парадигму рынка корпоративных закупок. Так, если годом ранее в тендерах на оборудование российские аналоги почти не рассматривались, то в 2022 году спрос на него побил все рекорды. Оказало это влияние и на работу электронных торговых площадок (ЭТП). В текущем году



клиенты стали прямо говорить, что зарегистрировались на ЭТП, чтобы найти отечественные аналоги», — пояснил руководитель отдела внедрения IT-продуктов «ТендерПро» Руслан Даминов.

По данным Минстроя, доля импорта в российском жилищном строительстве составляет около 5%. Что касается технологической продукции и оборудования (например, лифтов), то этот вопрос решается благодаря параллельному импорту и выстраиванию новых логистических цепочек. «Если говорить об отделочных материалах, стройматериалах, сантехнике и мебели, то здесь никаких проблем нет», — отмечал замглавы Минстроя Никита Стасишин.

Согласно оценке Минпромторга, отечественный рынок обеспечен стройматериалами до 2024 года. Позиции, по которым могут возникать проблемы с импортозамещением, есть и в массовом сегменте, их будет сложно заменить на аналоги, считают девелоперы. Это, в частности, высокотехнологичное оборудование — электрооборудование, электрощиты, вентиляционные системы.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/637dff19a7947ebb4595ead>

Минстрой планирует изменить стандарты оснащения квартир дольщиков мебелью

23 ноября 2022, 16:41

Москва. 23 ноября. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ — Минстрой РФ готовит предложения по изменению законодательства в части оснащения мебелью квартир дольщиков, сообщается в телеграм-канале ведомства.

"Замглавы Минстроя России Никита Стасишин определил первоочередную задачу ведомства — внесение соответствующих изменений в федеральные законы,



регулирующие долевое строительство и ипотеку, с целью установления возможности признания мебели предметом залога", — говорится в сообщении.

Уточняется, что застройщики уже сейчас предлагают собственные услуги по оборудованию квартир мебелью. При этом на законодательном уровне возможность включения наличия мебели в условия договора участия в долевом строительстве не регламентирована.

Отмечается, что меблировка должна остаться опцией как для потребителей, так и для застройщиков. При этом признание мебели предметом ипотеки позволит снизить расходы конечных потребителей.

Также в Минстрое подчеркнули необходимость сокращения цепочки посредников между производителями мебели и застройщиками для уменьшения издержек. Это позволит сэкономить девелоперам и покупателям меблированных квартир.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/140973/>

Финансовую нагрузку на строительных подрядчиков снизят

23.11.2022 03:07

Утверждены предельные размеры обеспечения госконтрактов на проектирование и строительство объектов, возводимых за счет средств федерального бюджета. Такое постановление кабмина от 14 ноября 2022 года № 2057 вступает в силу 23 ноября.

Обеспечение исполнения госконтракта — это банковская гарантия, которую компания-подрядчик должна предоставить заказчику. В случае если подрядчик



нарушил свои обязательства, банковская гарантия исполняется, а средства перечисляются заказчику.

Согласно действующему законодательству, размер обеспечения может варьироваться от 0,5 до 30 процентов от цены контракта. Однако заказчики, как правило, устанавливали максимальный размер обеспечения, что негативно сказывалось на финансовой устойчивости компаний-подрядчиков, объяснили в кабмине свое предложение изменить ставки.

По новым правилам максимальный размер обеспечения госконтрактов не должен превышать 20 процентов от цены контракта, если она составляла менее одного миллиарда рублей, и 15 процентов — для контрактов стоимостью более миллиарда рублей. При этом для расчета обеспечения из цены контракта должна вычитаться сумма аванса, выдаваемого застройщику.

Принятое решение позволит, сократив излишнюю нагрузку и улучшить финансовое состояние предприятий строительной отрасли, сообщается на сайте Правительства.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/economics/finansovuyu-nagruzku-na-stroitelnykh-podryadchikov-snizyat.html>



Кабмин с замечаниями поддержал проект об освобождении компенсаций дольщиков от НДФЛ

22 ноября, 15:49

При этом в правительстве просят проработать этот вопрос с регионами МОСКВА, 22 ноября. /ТАСС/. Правительство РФ поддержало законопроект депутатов от фракций "Единая Россия" и ЛДПР, которым предлагается освободить от НДФЛ дольщика при получении недвижимости в качестве возмещения после банкротства застройщика, при этом в кабмине просят проработать этот вопрос с регионами. Заключение опубликовано в думской электронной базе.

Законопроект был внесен в Госдуму в октябре, его авторами в том числе выступили вице-спикер Госдумы Сергей Неверов ("Единая Россия") и лидер фракции ЛДПР Леонид Слуцкий, а также руководство думского комитета по строительству и ЖКХ, сенаторы. Инициативой предлагается внести изменение в Налоговый кодекс РФ, предусматривающее освобождение от НДФЛ дохода в виде возмещения, полученного налогоплательщиком в соответствии с законами субъектов РФ о защите прав граждан - участников долевого строительства при банкротстве застройщиков.

В правительстве в свою очередь считают необходимым проработать вопрос "с органами государственной власти субъектов Российской Федерации, поскольку доходы от НДФЛ являются одним из основных источников доходов" региональных бюджетов и муниципальных образований. Согласно заключению, предлагаемое решение также не учитывает особенностей правовых актов субъектов РФ о предоставлении помощи дольщикам при банкротстве застройщиков.

"С учетом изложенного правительство Российской Федерации законопроект поддерживает при условии учета высказанных замечаний", - сказано в тексте.



Согласно думской базе данных, законопроект включен в примерную программу работы палаты на декабрь. Правовое управление Госдумы концептуальных замечаний не высказало.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/ekonomika/16394763>

Что изменилось в приемке квартиры в новостройке?

Что нужно знать о правилах получения квартиры в новостройке?

21 ноября в 13:44

До переезда в свою квартиру в новостройке вас ждет приемка жилья у застройщика. Какие изменения внесли в конце марта и как именно это скажется на дольщиках – рассказали эксперты портала Объясняем.рф.

Устранение недостатков

Раньше

Если при осмотре квартиры дольщик видел недостатки, он мог потребовать через суд на их устранение у застройщика или уменьшить стоимость квартиры соразмерно проблемам.

Сейчас

Дольщик может только потребовать у застройщика устранения недостатков, дождаться истечения срока и уже потом, если застройщик отказывается их исправить, идти в суд и требовать денежную компенсацию.



Недостатки: существенные и не очень

Раньше

Если дольщик обнаружил недостатки в квартире, то он мог не подписывать акт приема-передачи и заставить застройщика их устранить.

Сейчас

Все недостатки разделили на существенные и несущественные. Акт приема-передачи квартиры теперь можно не подписывать, только если дольщик обнаружил изъяны из первой категории:

Неустраняемые недостатки – то, что нельзя исправить в принципе;

Недостатки, которые не устранить без несоизмеримых денежных или временных затрат;

Изъяны, которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения.

Существенные недостатки застройщик будет обязан безвозмездно устранить за два месяца.

Срок передачи квартир

Раньше

У всех дольщиков был одинаковый срок передачи квартир. Если застройщик хотел его перенести, он должен был внести изменения в проектную декларацию.

Сейчас

Можно устанавливать срок передачи для каждой квартиры отдельно. Вносить изменения в проектную декларацию не нужно.

Эксперт от застройщика

Раньше

На приемку квартиры дольщик мог позвать любого эксперта на свой вкус.



Сейчас

Эксперта может привлечь только сам застройщик. Дата осмотра квартиры теперь должна быть назначена в течение пяти дней с момента возникновения разногласий.

Источник: СИА Пресс

https://siapress.ru/_opinions/118344-что-нужно-знать-о-правилах-получения-квартиры-в-новостройке

Как не потерять миллионы: 6 причин оспаривания сделок с жильем

Эксперты из Федеральной нотариальной палаты рассказали о самых частых причинах оспаривания сделок и последствиях

25 ноя, 07:30

Покупка квартиры часто сопряжена не только с большими тратами, но и с рисками. Перед заключением сделки необходимо досконально проверить юридическую чистоту квартиры. В противном случае можно столкнуться с оспариванием сделки. Например, если выяснится, что у квартиры есть неучтенные наследники.

Вместе с экспертами из Федеральной нотариальной палаты (ФНП) и адвокатами рассказываем о самых частых причинах оспаривания сделок с жильем.

1. Недееспособность или ограниченная дееспособность

По словам экспертов ФНП, одна из самых частых причин оспаривания сделок — это недееспособность или ограниченная дееспособность одной из сторон. У продавца может быть официальный статус недееспособного. Нотариус проверяет по реестру, и, если так, сделка не совершается.



«Бывает, что человек объективно недееспособен, но через суд его никто таковым не признавал, на учете он не стоит. Или же речь идет о фактической недееспособности, когда в целом человек в порядке, но в момент сделки был не в себе, не понимал, что происходит, был под давлением и т. п.», — отметили в ФНП. «Довольно частый мотив — человек ссылается на то, что был введен в заблуждение. Например, хотел удостоверить завещание, а подписал договор дарения», — добавили там.

Например, вы купили квартиру, нотариус заверил сделку, банк выдал ипотеку, регистрация прошла. Но потом объявляется опекун и подает исковое заявление о признании сделки недействительной, мотивируя это тем, что продавец не мог осознавать последствий своих действий, описал возможную ситуацию адвокат Константин Ерохин.

Одновременно накладывается арест на квартиру, который сохраняется до принятия решения по делу. Затем проводится психолого-психиатрическая экспертиза, которая должна установить, мог ли продавец заключить сделку в силу своего психического состояния. Если будет вынесено положительное решение, то сделку признают недействительной. «Таких примеров очень много. Обычно подобные иски подаются от имени пожилых людей, которые могли иметь признаки старческого слабоумия или страдали психическими заболеваниями, различных хронических больных (алкоголизм, рак и др.), у которых из-за болезни затрудняется восприятие и принятие адекватных решений», — добавил Ерохин.

2. Нарушение прав третьих лиц

Оспорить сделку в суде может не только одна из ее сторон, но и третьи лица, отметили в ФНП. Например, это могут быть супруги, если нет их согласия на продажу квартиры или нарушены права несовершеннолетнего. Оспорить сделку могут также представители госорганов. «Например, по инициативе органов опеки и попечительства сделка может быть признана недействительной, если в проданной квартире не выделены доли детям за счет использованного маткапитала. Сюда же попадают сделки, заключенные без согласия органов госвласти, например, когда требуется предварительное разрешение ФАС, ЦБ РФ, правительственных комиссий», — отметили эксперты.



Нередко оспаривание сделок связано с приватизацией жилья, добавил председатель коллегии адвокатов Москвы «Адвокатъ» Андрей Мисаров. Например, когда при приватизации не были учтены права несовершеннолетних детей. Много лет спустя несостоявшийся собственник может обратиться к новому владельцу жилья и потребовать выделить долю в квартире. Либо, например, при приватизации квартиры не были учтены права людей, которые отбывали наказание в местах лишения свободы и были временно выписаны из квартиры. «Если суд установит, что приватизация прошла с нарушением, то сделку могут признать недействительной», — отметил адвокат.

3. Мошенничество

Причиной для оспаривания сделки может стать и прямое мошенничество. Например, квартиру продают от имени умершего человека, по поддельным паспортам или поддельным доверенностям, рассказали в ФНП. «Нотариус, у которого есть доступ к базам МВД, ЗАГС и другим, а также большой опыт работы с документами и людьми, зачастую выявляет попытки аферистов», — отметили там.

Речь может идти не только о прямом мошенничестве, но и о превышении полномочий представителя. «Например, родитель подписывает сделку за малолетнего в своих интересах, гендиректор — без одобрения участниками, представитель по доверенности — без нужных полномочий в доверенности. Это тоже повод для оспаривания сделки в будущем», — предупредили эксперты.

Причиной оспаривания сделки может стать прямое мошенничество. Правда, вернуть деньги в таком случае сложнее всего (Фото: Shutterstock)

Читайте также Не попасть на мошенников: что должно насторожить в покупателях квартиры

4. Мнимая или притворная сделка

Оспорить сделку в суде можно, если она мнимая: когда сделка заключается сторонами только для вида, без желания принимать на себя правовые последствия,



отметили в ФНП. Например, в рамках банкротства, чтобы вывести из конкурсной массы ликвидное имущество, спрятать его от кредиторов. «Нотариус всегда проверяет, не находится ли человек в статусе банкрота, если да — сделка невозможна», — добавили там.

Еще один вариант оспаривания — когда сделка будет признана притворной. Речь идет о ситуации, когда одной сделкой прикрывают другую (например, дарение вместо купли-продажи). Нотариус разъясняет все правовые последствия и риски, часто люди передумывают на этом этапе.

По словам Андрея Мисарова, оспаривание сделки в преддверии банкротства — одна из самых распространенных сегодня ситуаций. Это связано с развитием самого института и информированностью людей. Потенциальные банкроты хотят, чтобы им списали долги в рамках закона, но и одновременно сохранить свои активы.

Например, у человека есть три квартиры, он их продает до начала процедуры банкротства, чтобы вывести из конкурсной массы. Такая сделка может быть впоследствии оспорена судом, особенно если она была совершена за год и менее до начала процедуры. Покупатель в данной ситуации может не знать о предстоящем банкротстве продавца.

«Проверить информацию можно, когда такая процедура уже начата. О возможном банкротстве можно судить только по косвенным признакам. Например, запросить выписку из кредитной истории. Если у продавца квартиры есть долги и просрочки по кредитам, лучше от такой сделки отказаться. Не исключено, что он может быть признан банкротом», — предупредил адвокат.

Но не каждая такая сделка может быть отменена. Например, если суд сочтет покупателя добросовестным приобретателем — он купил квартиру по рыночной цене, заплатил за нее по безналичному расчету и может подтвердить свою платежеспособность. В таком случае права покупателя будут защищены, добавил он.



Госдума приняла в первом чтении законопроект о защите прав граждан, которые из-за признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной при банкротстве продавца утрачивают единственное жилье.

5. Требования наследников

Причиной для оспаривания сделки в суде могут стать и требования наследников. По словам экспертов из ФНП, сейчас часто наследники оспаривают сделки купли-продажи из-за того, что не была выделена доля скрытого собственника.

«Например: муж умер, осталась квартира, которая была приобретена в браке, но доля мужа не была выделена. Жена квартиру продала. А потом пришли дети наследодателя от первого брака и заявили свои права на наследство (невыделенную долю умершего отца). В этом случае у них есть все шансы оспорить сделку по продаже квартиры», — привели пример эксперты ФНП.

Еще один риск связан с ситуацией, когда наследодатель оставил квартиру одному наследнику, но включил в завещание условие о том, что у третьего лица будет право пожизненно в ней проживать. Например, женщина завещает недвижимость сыну, но с условием, что в ней сможет жить, допустим, ее сестра. Собственник сможет продать такую унаследованную жилплощадь, но с сохранением этого права проживания. «Некоторые продавцы о таком «довеске» умалчивают, а свидетельств о праве на наследство, где должна быть отметка о подобном завещательном отказе, до последнего не показывают. В Росреестре данные об обременении могут отсутствовать. Таким образом, покупатель приобретает и квартиру, и незнакомого соседа», — предупредили в ФНП.

6. Неправильно оформленные сделки

Поводом оспаривания сделки с недвижимостью может стать и ее неправильное оформление. К примеру, была неправильно оформлена банковская ячейка или допущены ошибки в написании данных покупателя.

Сюда же можно отнести неисполнение договорных условий сделки. Например, объект приобретался с частичной рассрочкой платежа по нему. Сроки оплаты прошли, имущество перешло к покупателю, однако задолженность по оплате



имущества не погашена, приводит пример Кирилл Ерохин. «Если речь идет о значительной задолженности, продавец вправе потребовать расторжения договора и возврата имущества первоначальному владельцу», — добавил адвокат.

Последствия оспаривания сделки

Оспаривание сделки проходит в суде. По оценке экспертов ФНП, в среднем такое дело рассматривается от года и сопряжено с большими расходами (оплата адвоката, оплата госпошлин, написание заявлений). Сделка, признанная недействительной, влечет реституцию. То есть стороны возвращаются в первоначальное положение. Покупателю возвращаются деньги, продавцу — квартира. Если была упущенная выгода или, например, ремонт (неотделимое улучшение), то можно взыскивать это с человека, из-за которого нарушены права.

Но вот только выиграть суд не значит получить деньги обратно. Даже когда есть решение суда и приставы берут дело в производство, далеко не всегда получается получить деньги за возвращенную квартиру обратно. «В данном случае более защищенной стороной является продавец. К нему возвращается недвижимость, которая никуда не денется. А вот деньги, которые заплатили за квартиру, могут быть потрачены. И хотя суд обязует продавца вернуть их, на практике взыскать их часто сложно, денег у продавца может уже не быть. Поэтому риск невозврата денег в данном случае очень высокий», — добавил Андрей Мисаров.

Чтобы снизить такие риски, эксперты рекомендуют досконально проверять юридическую чистоту квартиры, общаться с продавцом, узнать у него подробную историю квартиры. Дополнительной гарантией может стать участие нотариуса в сделке, который должен изучить все нюансы квартиры.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/637f58379a79475bb51ef3a3>



Госдума одобрила защиту покупателей жилья при недействительной сделке

24 ноя, 17:37

В случае признания сделки купли-продажи жилья недействительной из-за банкротства продавца уплаченные деньги предлагается передавать покупателю. Ему также предоставляется право выкупа жилого помещения до его выставления на торги

Госдума приняла в первом чтении законопроект о защите прав граждан, которые из-за признания сделки купли-продажи недвижимости недействительной при банкротстве продавца утрачивают единственное жилье. Документ подготовлен во исполнение постановления Конституционного суда России.

Парламент предлагает внести изменения в ст. 61-6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Законопроект предусматривает, что в этом случае средства, уплаченные за жилое помещение, должны быть возвращены покупателю, минуя конкурсную массу (имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства) должника. Причем до перечисления этих средств покупатель и проживающие с ним члены его семьи могут пользоваться этим помещением. Покупателю также предоставляется право выкупа жилого помещения до его выставления на торги.

Предлагаемые изменения кажутся справедливыми, считает старший юрист по проектам в области банкротства VEGAS LEX Валерия Тихонова. По словам эксперта, в настоящее время применение последствий недействительности сделки купли-продажи жилой недвижимости продавца-банкрота происходит следующим образом:

покупатель возвращает квартиру в собственность продавца-банкрота;

на стороне гражданина возникает право требования к банкроту в размере всей суммы, которая была уплачена покупателем по договору купли-продажи. При этом требования покупателя-гражданина могут попасть как в третью очередь реестра



наравне с иными кредиторами, так и в более низкую (условную четвертую) очередь;

квартира продается на торгах, и денежные средства распределяются среди кредиторов.

Учитывая удручающую статистику удовлетворения требований незалоговых кредиторов, на практике получается, что гражданин-покупатель получает не более 5% от общего размера уплаченных за квартиру денежных средств. При этом он лишается жилья, которое могло быть единственным и для него, и для членов его семьи, говорит Валерия Тихонова.

Недобросовестность такого покупателя может быть достаточно условной. На практике считается, что если покупатель соблазнился низкой ценой недвижимости, то он должен был осознавать, что способствует выводу активов и ущемлению интересов кредиторов должника. «Но если откровенно, многие ли граждане откажутся купить квартиру по низкой цене? И задумаются при этом о вреде неким неизвестным лицам? Тем более учитывая высокую цену жилой недвижимости в России и низкий уровень правовой грамотности населения», — замечает Валерия Тихонова.

Зимой 2022 года Конституционный суд (КС) России уточнил порядок изъятия жилья у покупателей в случае банкротства банка, на торгах у которого приобретена недвижимость. По мнению высшей судебной инстанции, законодательство требует поправок, защищающих права таких покупателей на возврат денег, если банк впоследствии оспорит сделку.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/637f7a859a79476da3ec28b9>



Законы, вступающие в силу в декабре

Тарифы на коммуналку проинд-ексируют, госорган-ам придется обзавест-ись пабликами, а в квартирах разрешат строить хаммамы

25.11.2022 00:00

1 декабря. Тарифы ЖКУ повысят максимум на 9 процентов

Предельная индексация тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения составит 9 процентов, при этом окончательные решения об уровне повышения должны будут принять региональные власти. Такое постановление Правительства вступает в силу 1 декабря.

Индексация коснется платы за холодную и горячую воду, электроэнергию, отопление, газ и вывоз мусора.

О переносе сроков очередного повышения тарифов с 1 июля 2023 года на 1 декабря 2022 года ранее сообщили на официальном сайте Минэкономразвития. В ведомстве уточнили, что это позволит обеспечить бесперебойную работу ЖКХ по всей стране и развитие инфраструктуры, а также сохранить качество услуг для населения.

А следующую индексацию хотят провести уже в обычный срок — 1 июля 2024 года. В ведомстве посчитали, что с 1 декабря сумма в платежке для семьи из трех человек вырастет в среднем на 324 рубля в месяц, на 248 рублей — с 1 июля 2024 года и на 221 рубль — с 1 июля 2025 года.

1 декабря. Госорганам придется вести паблики в соцсетях

У госорганов появится новая обязанность — вести страницы в социальных сетях. Такой закон вступает в силу 1 декабря.



Речь в документе также идет о подведомственных организациях и местной власти. Минцифры должно разработать специальную систему на основе портала госуслуг, с помощью которой госорганы и организации смогут управлять своими аккаунтами, публиковать и редактировать информацию, сообщая о своей работе. Также предполагается, что там чиновники будут отвечать на вопросы граждан.

Страницы в соцсетях у многих ведомств и чиновников были и раньше, однако их создание и ведение не было обязанностью. Предполагается, что новые нормы сделают госорганы более открытыми и дадут людям возможность получать информацию «в понятной и доступной форме».

1 декабря. Для иноагентов введут новые ограничения

Все нормы об иноагентах будут объединены в одном законе, который вступает в силу 1 декабря. Вместо четырех действующих реестров иноагентов создадут один.

Иностранцы — это организации и люди, занимающиеся в России политической деятельностью, выпуском информационных материалов и сбором военных сведений и получающие финансирование и иную поддержку из-за границы.

Иноагентам будет запрещено преподавать в государственных и муниципальных организациях, получать господдержку на творческие проекты и инвестировать в стратегические предприятия. Также их лишат права на упрощенную систему налогообложения. Они не смогут организовывать митинги, пикеты и другие публичные мероприятия, вносить пожертвования в избирательные фонды кандидатов и политических партий.

Иноагенты будут обязаны сообщать о наличии такого статуса своим работникам и маркировать издаваемые ими материалы.



Также 1 декабря вступает в силу постановление Правительства, в котором описан порядок извещения Минюстом органов прокуратуры о проведении внеплановой проверки иностранных агентов и лиц, находящихся под иностранным влиянием. Так, в день принятия распоряжения об этом в прокуратуру по каналам межведомственного электронного документооборота или средствами почтовой и фельдъегерской связи необходимо представить копию данного документа и копию бумаг, которые стали основанием для проверки. Если проверку проводит центральный аппарат Минюста, то документы предписано представить с сопроводительным письмом в Генпрокуратуру.

1 декабря. Полис ОМС преобразится в штрихкод

При обращении в больницы и поликлиники россиянам больше не понадобится бумажный полис ОМС: этот документ перейдет в цифровой формат. Соответствующие нормы закона вступают в силу 1 декабря.

Новая форма документа будет представлять собой «уникальную последовательность символов в машиночитаемой форме». Присваивать код планируют в едином реестре застрахованных лиц в системе ОМС. Хранить документ можно будет, например, в смартфоне.

Полис ОМС — документ, который дает россиянам право на получение бесплатной медицинской помощи. Он позволяет вызывать врача на дом, проходить обследования, лечиться в поликлинике и стационаре.

Теперь полис можно получить как на бумажном носителе, так и в виде штрихкода. При посещении врача достаточно будет предъявить паспорт или другой документ, удостоверяющий личность.

Кроме того, постановлением Правительства утвержден порядок ведения персонифицированного учета в сфере ОМС. Федеральный фонд обязательного медицинского страхования и страховые медорганизации будут заниматься персонифицированным учетом сведений о застрахованных лицах, а



медорганизации — учетом оказанной медицинской помощи. Обеспечивать процесс поможет Государственная информационная система ОМС.

Медицинский туризм хотят прописать в законе

1 декабря. В квартирах можно строить хаммамы

В многоквартирных новостройках можно будет устанавливать хаммамы и инфракрасные кабины. Такой приказ МЧС вступает в силу 1 декабря. При этом запрет на оборудование в квартирах бань и саун останется в силе.

Также в министерстве пересмотрели запрет размещать в жилых домах мебельные магазины. Согласно приказу, в таких магазинах можно оборудовать выставочные залы, дизайн-студии и офисы оформления заказов мебели. Однако складов там быть не должно.

1 декабря. Карта болельщика потребуется чаще

Карту болельщика теперь нужно оформлять для посещения любых матчей Чемпионата России по футболу среди команд Премьер-лиги. Такое распоряжение Правительства вступает в силу 1 декабря.

Закон о введении в России так называемого Fan ID — персонального электронного кода, который должен получить каждый посетитель спортивного соревнования, вступил в силу 1 июня 2022 года. При этом точного указания, на какие соревнования нужен Fan ID, в документе нет — их список поручили утвердить кабмину.

Карта болельщика призвана решить проблемы с безопасностью на трибунах во время официальных турниров. При ее сканировании можно будет увидеть, как прежде вел себя обладатель карты на матчах: если хулиганил, то попасть на стадион не сможет.



С 4 июля Fan ID для посещения матчей Российской Премьер-лиги можно оформить на портале госуслуг.

2 декабря. Защиту прав осужденных подростков усилят

Вопросы, связанные с пребыванием несовершеннолетних осужденных в специальных учебно-воспитательных учреждениях закрытого типа, будут рассматривать не в уголовном, а в административном судопроизводстве. Такой пакет законов вступает в силу 2 декабря.

Так, в административном порядке предписано решать вопросы, связанные с досрочным прекращением, продлением или восстановлением срока пребывания, переводом в другое специальное учреждение.

Кроме того, подростки смогут лично участвовать в судебном деле, получать квалифицированную юридическую помощь и обжаловать решения. Также суд будет обязан информировать о возбуждении производства по такому делу регионального уполномоченного по правам ребенка, который вправе участвовать в его рассмотрении и давать по нему заключение.

22 декабря. Статус патентных поверенных уточнят

Органы власти и иные организации будут обязаны в месячный срок предоставлять запрошенные патентным поверенным сведения, необходимые для выполнения поручения доверителя. Такие нормы закона вступают в силу 22 декабря.

Также патентные поверенные получают доступ к информационным ресурсам Роспатента и подведомственных ему организаций.

Статус патентного поверенного будут присваивать людям, которые подтвердили наличие необходимой квалификации и опыта работы. Доверителями патентного поверенного могут быть заявители, правообладатели и иные заинтересованные



граждане и компании. С ними поверенный или его работодатель заключает договор с условиями оказания услуг.

При этом работодатель патентного поверенного обязан обеспечивать надлежащее выполнение поручений доверителя, в том числе соблюдение его тайны. К ней относятся любые сведения о деятельности доверителя, правах на результаты интеллектуальной деятельности.

26 декабря. Создавать биосферные полигоны в заповедниках запретят
Создание новых биосферных полигонов в государственных природных заповедниках будет запрещено. Такой закон вступает в силу 26 декабря.

Полигоны, созданные ранее, сохранятся и продолжат функционировать. Но их работу ограничат «допустимой антропогенной нагрузкой».

Сейчас в государственных биосферных заповедниках, которые создают для сохранения и изучения экосистем регионов, могут выделять биосферные полигоны. Там проводят научные исследования, апробируют методы рационального природопользования и так далее.

С 2011 года в таких зонах разрешили развивать туризм и размещать инфраструктуру.

- Не читал Красную книгу — будешь читать Уголовный кодекс

26 декабря. Юридическим бюро придется отчитаться перед Минюстом
Участники системы бесплатной юридической помощи, в том числе «юридические клиники» при вузах, должны будут отчитываться о своей работе перед министерством юстиции. Такой закон вступает в силу 26 декабря.



Минюст проводит мониторинг оказания людям бесплатной юридической помощи и их правового просвещения государственными юридическими бюро, адвокатскими палатами. По итогам таких проверок ведомство готовит доклады о реализации госполитики в этой области. Однако участники системы бесплатной юрпомощи не всегда предоставляют нужную министерству информацию, признали авторы документа. Данный закон обязал их подавать такие сведения в Минюст.

Также документ расширил перечень субъектов негосударственной системы бесплатной юридической помощи, подлежащих мониторингу. Это будут не только юридические бюро, но и так называемые юридические клиники. Создавать такие «клиники» можно будет только в качестве структурного подразделения вуза, в то время как сейчас подобные организации могут быть и независимыми юрлицами, если такое право дал вузу его учредитель.

31 декабря. Региональные бренды России получают защиту за рубежом

Российским региональным брендам упростят выход на зарубежные рынки, снизив издержки при международной регистрации наименований мест происхождения товаров. Закон о присоединении России к Женевскому акту Лиссабонского соглашения о наименованиях мест происхождения и географических указаниях вступает в силу 31 декабря.

Предполагается, что это решение позволит повысить защиту региональных брендов, а также создаст новые возможности для экономического развития регионов и поддержки местных производителей.

В этот же день вступит в силу постановление Правительства, устанавливающее госпошлину за экспертизы по существу международной регистрации наименования места происхождения товара или географического указания. Ее размер — 10,8 тысячи рублей.

Также госпошлину будет необходимо заплатить за продление срока действия исключительного права. Ее размер — 20 тысяч рублей, если заявление подано в



последний год десятилетнего периода действия исключительного права, плюс 2,5 тысячи, если заявление подано в дополнительный шестимесячный срок после прекращения исключительного права.

Кроме того

1 декабря. Заявление о постановке на налоговый учет можно будет направить в электронной форме через портал госуслуг. Аналогичным способом перешлют свидетельство о постановке.

1 декабря. С нескольких суток до 20 часов сократят для банков и финансовых организаций срок принятия мер для блокировки денег на счетах подозреваемых в терроризме.

1 декабря. В России начнет работать единая государственная информационная система обеспечения градостроительной деятельности. В ней будет классификатор строительной информации, а также сведения, документы и материалы об объектах капстроительства, которые необходимы для работ.

1 декабря. Федеральная служба по финансовому мониторингу должна будет направлять в орган регистрации прав уведомление о включении организаций и граждан в составляемые Совбезом ООН перечни лиц, связанных с террористическими организациями и террористами или с распространением оружия массового уничтожения, а также об исключении из этих перечней.

1 декабря. Вступает в силу постановление Правительства, согласно которому адреса электронной почты госорганов и органов местного самоуправления должны создаваться с использованием доменных имен и сетевых адресов, находящихся в российской национальной доменной зоне.



1 декабря. Операторы связи будут обязаны ежегодно представлять в Роскомнадзор отчет о своей деятельности с информацией о сети связи, используемых в ее составе средствах связи, оказанных услугах.

1 декабря. Подавать заявления о предоставлении отдельных мер социальной поддержки людям, подвергшимся воздействию радиации, можно будет через единый портал госуслуг.

2 декабря. На приемных детей распространят преимущественное право на зачисление в детсад или школу, где учатся их братья и сестры.

2 декабря. Колледжи и техникумы получили право создавать учебно-производственные комплексы и получать доход от их деятельности, направляя заработанные деньги на свое развитие. При этом учреждения должны трудоустраивать своих учащихся и выпускников в эти УПК.

26 декабря. В России появится единая информационная система учета научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических гражданских работ, где можно будет найти информацию о тематике исследований, проводимых в научных организациях и вузах под руководством РАН.

26 декабря. В России начнет работать единый реестр конечных получателей государственной поддержки инновационной деятельности. Его оператором станет Минэкономразвития.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/politics/zakony-vstupayushhie-v-silu-v-dekabre-2.html>



Зампрокурора Югры Григорий Сухоруков проверил проблемные дома

25.11.2022 в 14:56

В Сургуте побывал заместитель прокурора округа Григорий Сухоруков, который по поручению прокурора Югры оценил ход работ на проблемных объектах города. Он осмотрел жилые комплексы «Любимый» и «Уютный», пообщался с дольщиками, прокурором Сургута и застройщиками ООО «Хаус Групп» и ООО «Парк-Инвест».

В Нефтеюганске заместитель прокурора Югры посетил стройплощадку дома № 53 в микрорайоне 16А, где провел рабочее совещание с представителями застройщика и Службы Жилстройнадзора округа. Все осмотренные Григорием Сухоруковым объекты находятся на контроле прокуратуры.

Источник: МК-Югры

<https://ugra.mk.ru/social/2022/11/25/zamprokurora-yugry-grigoriy-sukhorukov-proveril-problemnye-doma.html>

Дольщики дома в проблемном ЖК Сургута получают долгожданные ключи от квартир

17:55 25.11.2022

Дольщики дома в проблемном ЖК Сургута получают долгожданные ключи от квартир

Владельцы жилых помещений в доме №5 в проблемном ЖК «Ривер Хаус» начали получать ключи от квартир. В настоящее время полноценными собственниками стали около трети будущих жильцов. Об этом стало известно в ходе заседания координационного совета по вопросам возведения объектов капитального



строительства, влияющих на достижение показателей национальных проектов, прошедшего под руководством губернатора Югры Натальи Комаровой.

«С 17 ноября конкурсным управляющим компании „СеверСтрой“ по решению суда осуществляется передача жилых помещений гражданам в доме № 5 ЖК «Ривер-Хаус» в Сургуте. Собственники 33 квартир из 82 уже получили ключи и подписали акты приёма-передачи», — сообщила глава округа.

Сами дольщики, которые долго ждали этого момента, в ходе заседания поблагодарили всех причастных за помощь с разрешением их ситуации.

«Хотим выразить благодарность вам, Наталья Владимировна, администрации Сургута, Фонду защиты прав участников долевого строительства Югры за организацию всей работы, включая оформление документов», — обратились к губернатору собственники.

Кроме того, зашла речь о ходе строительства школы в микрорайоне 20А. Проект реализуется в рамках концессионного соглашения. В правительстве Югры заверили, что в настоящее время объект полностью обеспечен финансированием.

Источник: СургутИнформТВ

<https://sitv.ru/arhiv/news/dolshhiki-doma-v-problemnom-zhk-surguta-poluchayut-dolgozhdannye-klyuchi-ot-kvartir/>