



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 09 по 13 января 2023 года.

Кратко:

- Какие законы о недвижимости заработают в 2023 году;
- Участники долевого строительства смогут подавать заявления на выплату возмещения через портал госуслуг;
- Кабмин РФ выделит более 2 млрд рублей для восстановления прав дольщиков;
- Проблема дольщиков в 2022 году полностью решена в 9 регионах России;
- ВС РФ определит, есть ли у дольщика право на квартиру после отказа от договора с застройщиком в обмен на возможные деньги.



Какие законы о недвижимости заработают в 2023 году

01 янв, 10:02

Рассказываем, какие нововведения ждут собственников и арендаторов жилья в новом году

В 2023 году вступает в силу ряд законов и нормативных актов, которые существенно изменят жизнь россиян. Они касаются собственников квартир и домов, арендаторов жилья, жителей СНТ и землевладельцев.

Вместе с юристами рассказываем, как будут работать новые законы.

С 1 января 2023 года вступает в силу федеральный закон, согласно которому члены садового некоммерческого товарищества получают возможность проводить заочное голосование с использованием портала госуслуг.

«Ранее закон допускал проведение электронного голосования с использованием технических средств, однако не содержал уточнений, при помощи какого электронного ресурса происходит голосование. Изменения позволят упростить и унифицировать порядок принятия решений общим собранием членов садового товарищества», — пояснил партнер юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василий Малинин.

Договор аренды

С 1 января также вступает в силу закон, согласно которому снизится пошлина за регистрацию изменений в договоре аренды жилья. «Если условия договора поменяются, то за регистрацию этих изменений физическим лицам нужно будет заплатить 350 руб., а юридическим — 1 тыс. руб. Раньше сумма пошлины была значительно выше: 2 тыс. руб. для обычных граждан и 22 тыс. руб. для организаций», — пояснил юрист, руководитель сервиса «Контур.Реестро» Константин Ташлыков.



Выписки из ЕГРН

С 1 марта 2023 года заработает закон, согласно которому Росреестр перестанет публиковать сведения о собственниках в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), если ее заказывали третьи лица. «Выписку с указанием собственника, в пользу которого установлены обременения, третьи лица смогут получить только через нотариуса на основании заявления, от самого собственника, непосредственно из Росреестра путем подачи заявления по нотариальной доверенности от правообладателя или без нотариальной доверенности, если отметка о возможности предоставления персональных данных третьим лицам была предварительно внесена самим собственником», — рассказал Малинин.

Ограничения не затронут нотариусов, кадастровых инженеров, супругов правообладателей, арендаторов в отношении арендодателей и наоборот — все они смогут получать выписки без каких-либо ограничений, отметил юрист. Нововведения приведут к усложнению оборота недвижимости, увеличению временных и материальных затрат потенциальных участников сделки, считает партнер юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры». По его мнению, выгоду от внесенных изменений, несомненно, извлекут нотариусы, которые будут получать вознаграждение за предоставление сведений по заявлению заинтересованных лиц.

Сведения об изъятых участках

С 1 января вступает в силу закон, позволяющий вносить в реестр недвижимости отметки о споре об изъятии сельскохозяйственного участка. Нововведение позволит потенциальным приобретателям таких земель заблаговременно узнать о соответствующих рисках, утверждают юристы.

«Ранее действующее регулирование не позволяло внести в реестр недвижимости отметку о наличии судебного спора в отношении участка сельскохозяйственного назначения, в отношении которого ведется судебный спор о его изъятии в связи с нецелевым или ненадлежащим использованием. Нововведение устраняет этот недочет. Кроме того, законом допускается возможность подачи собственником



заявления о невозможности совершения регистрационных действий без его личного участия при помощи портала госуслуг. Ранее действующее регулирование допускало лишь очное обращение в регистрирующий орган», — прокомментировал Василий Малинин.

Выдача земель

С 1 января 2023 года также вступает в силу закон, благодаря которому граждане или крестьянские (фермерские) хозяйства смогут без торгов получить в аренду на срок до пяти лет земельные участки сельскохозяйственного назначения государственной или муниципальной собственности для ведения своей деятельности. Однако, по словам Евгения Антонова, получить такие земли можно при соблюдении условий:

не допускаются изменение целевого назначения земельного участка и его передача третьему лицу;

запрещается передавать земельный участок в субаренду, в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Информация о прописанных

С 1 января 2023 года собственники жилых помещений смогут получать данные о прописанных в них третьих лицах, в том числе иностранных гражданах, без их согласия. «Объем предоставляемых данных будет включать сведения, позволяющие идентифицировать данных лиц, — Ф. И. О., дату и место рождения, дату регистрации по месту жительства (месту пребывания), а в отношении иностранных граждан — также информацию о гражданстве, дате и сроках регистрации по месту жительства и постановки на учет по месту пребывания. Порядок предоставления соответствующих сведений будет установлен МВД России», — уточнил Евгений Антонов.

Согласно действующему законодательству, территориальные органы внутренних дел предоставляют адресно-справочную информацию физическим и юридическим



лицам по их запросам только при наличии согласия лица, в отношении которого такая информация запрашивается, уточнил юрист.

«Собственнику же при реализации права на предоставление во владение или в пользование принадлежащего ему жилья другим лицам крайне необходимо наличие официальной информации о количестве лиц, зарегистрированных по месту жительства (пребывания) в его жилом помещении, а также сведений, позволяющих идентифицировать данных лиц. Кроме того, при наследовании жилого помещения новый собственник зачастую не обладает объективной картиной о зарегистрированных в жилом помещении гражданах, имеющих право им пользоваться, и несет существенные риски, совершая юридически значимые действия в отношении своего имущества. Нововведение поможет устранить эту проблему», — объяснил Антонов.

Подписи и документы

С 1 января вступает в силу закон, согласно которому без усиленной квалифицированной электронной подписи можно будет подать следующие заявления:

о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;

о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель, а также в случае образования двух и более объектов путем раздела или объединения земельных участков;

о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости.

Согласно действующему сегодня законодательству, все эти заявления можно подать в электронном виде только при заверении усиленной квалифицированной электронной подписью.



Определение помещений

С 1 января 2023 года также вступает в силу закон, согласно которому законодательно будут закреплены назначения зданий: «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж», рассказал Антонов. При этом, по его словам, назначение «жилое строение» из законодательства в новом году исключается.

«Будет также закреплено следующее определение понятия «помещение»: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях», — уточнил юрист.

Сокращение данных в выписках ЕГРН

Также с 1 марта 2023 года заработает нововведение, согласно которому выписка из ЕГРН, запрашиваемая на едином портале об основных характеристиках и зарегистрированных правах в форме электронного документа, может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему) по желанию заявителя. Это будет возможно сделать путем проставления соответствующей отметки в графе «без графической части (не включать план, чертеж, схему)» запроса, уточнил Константин Ташлыков.

Описание границ

С 1 марта 2023 года вступает в силу приказ Росреестра, уточняющий новые формы графического и текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, требования к точности определения координат характерных точек их границ:

из графического описания исключен раздел «План границ объекта»;

уточнено, что в разделе «Сведения о местоположении границ объекта» указывается система координат, используемая для ведения ЕГРН;



форма текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон заполняется при необходимости;

в графе «Описание прохождения границы» в виде связного текста приводится описание прохождения границы объекта, расположенной между двумя точками, если такие части границ совпадают с местоположением внешних границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения, в том числе линейных объектов. В случае если границы объекта не совпадают с указанными объектами, данная форма заполнению не подлежит.

Сокращение числа документов из ЕГРН

1 января 2023 года также заработает закон, согласно которому россияне смогут оплачивать предоставление сведений из ЕГРН в многофункциональных центрах одним платежным документом.

«Сегодня предоставление сведений из ЕГРН при обращении в МФЦ возможно было только двумя квитанциями. С нового года граждане смогут оплачивать данную госуслугу одним платежным документом. Такое нововведение сделает процедуру получения выписок еще более удобной и сэкономит время граждан», — пояснил партнер юридической фирмы «Рустам Курмаев и партнеры» Василий Малинин.

Индексация маткапитала

Программу материнского капитала в России продлили до 2026 года. В 2023 году его сумма увеличится на 12,4%. В результате на первого ребенка сумма выплаты составит почти 590 тыс. руб., а на второго — около 780 тыс. руб. Одним из самых популярных способов использования этой формы господдержки по-прежнему остается улучшение жилищных условий и оплата ипотеки.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/63a937899a79472b5e9ea9ff>



Участники долевого строительства смогут подавать заявления на выплату возмещения через портал госуслуг

27.12.2022 — 09:30

Участники долевого строительства, купившие квартиры в проблемных домах, смогут подавать заявления на выплату возмещения через портал госуслуг.

Постановление об этом подписал Председатель Правительства Михаил Мишустин.

Предполагается, что такая возможность появится у дольщиков в середине 2023 года. Для того чтобы подать заявление, гражданину потребуется войти в личный кабинет на портале госуслуг. Заполнять заявление не потребуется, все данные будут подтянуты автоматически из профиля пользователя. Подписать заявление человек сможет, используя простую или усиленную электронную подпись.

Принятое решение позволит ускорить оформление выплат участникам долевого строительства, не получившим свои квартиры из-за застройщиков-банкротов. Сейчас заявление на возмещение можно направлять через специальную форму на сайте Фонда развития территорий, а также через «Почту России».

Источник: Агентство строительных новостей

<https://asninfo.ru/news/106615-uchastniki-dolevogo-stroitelstva-smogut-podavat-zayavleniya-na-vyplatu-vozmeshcheniya-cherez-portal->



Кабмин РФ выделит более 2 млрд рублей для восстановления прав дольщиков

09:27 30.12.2022

МОСКВА, 30 дек - РИА Недвижимость. Правительство России выделит Минстрою 2,3 миллиарда рублей из резервного фонда на восстановление прав не менее чем 400 обманутых дольщиков, соответствующее распоряжение опубликовано на официальном портале правовой информации.

"Выделить Минстрою России в 2022 году на предоставление субсидии в виде имущественного взноса в публично-правовую компанию "Фонд развития территорий" для осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, в том числе многоквартирных домов, и восстановлению прав граждан – участников долевого строительства, граждан – членов жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов бюджетные ассигнования в размере 2318435,6 тысячи рублей из резервного фонда правительства РФ, имея в виду исполнение обязательств не менее чем перед 400 гражданами", - указывается в документе.

Соответствующее распоряжение подписал премьер-министр РФ Михаил Мишустин.

Фонд развития территорий создан путем объединения Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства и Фонда содействия реформированию ЖКХ. Организация занимается защитой прав дольщиков. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов или выплату компенсаций. К функциям фонда также относятся комплексное развитие территории, выполнение функции застройщика и технического заказчика одновременно.

Источник: РИА Недвижимость

<https://realty.ria.ru/20221230/dolschiki-1842394487.html>



Проблема дольщиков в 2022 году полностью решена в 9 регионах России

12 января

По итогам работы в 2022 году в части защиты прав граждан – участников долевого строительства еще в 9 субъектах РФ полностью решена проблема долгостроев.

«К числу регионов, где к концу 2022 года не осталось проблемных объектов, относятся: Ямало-Ненецкий автономный округ, Тверская и Пензенская области, Забайкальский и Камчатский края, Республики Коми, Карачаево-Черкесия и Мордовия, а также Еврейская автономная область. За год в этих субъектах решена проблема дольщиков 31 долгостроев: граждане либо получили квартиры, либо их права восстановлены путем назначения компенсаций», - сообщил генеральный директор Фонда развития территорий Ильшат Шагиахметов.

В целом же в Российской Федерации долгострой отсутствуют в 21 субъекте. Помимо вышеупомянутых регионов, проблемных объектов также нет в Белгородской, Курской, Магаданской, Мурманской, Псковской и Сахалинской областях, Республиках Алтай, Марий Эл, Чечне и Кабардино-Балкарии, а также в Ненецком и Чукотском автономных округах.

Источник: ФРТ

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/news/183829/>



ВС РФ определит, есть ли у дольщика право на квартиру после отказа от договора с застройщиком в обмен на возможные деньги

12.01.2023 12:45

Москва. 11 января. ИНТЕРФАКС - Верховный суд (ВС) РФ определит, может ли дольщик требовать недвижимость, если ранее он пошел по пути расторжения договора с проблемным застройщиком и фиксации денежных требований, свидетельствует картотека суда.

Такой вопрос судебная коллегия по экономическим спорам (СКЭС) ВС РФ будет рассматривать в рамках дела о банкротстве АО "Объединенная строительная компания" (ОСК). Без малого 20 лет назад, в 2003 году, она обязалась построить на юго-западе Москвы жилой комплекс "Академ Палас" с высотностью до 32-этажей и многоуровневым паркингом. На сайте проекта указано, что в его зданиях предусмотрены 538 квартир с жилой площадью 62 129 кв. м.

Дольщики писали на форумах, что ключи им обещали передать еще в 2008 году. Но сроки сдачи объекта неоднократно переносились, а в июле 2014 года стало известно, что работы на стройплощадке прекратились.

Несмотря на негативный информационный фон вокруг строительства, Сергей Потехин в октябре 2014 года купил за 69,4 млн рублей у ОСК четыре квартиры общей площадью 482 кв. м и три машино-места. При заключении договоров застройщик обязался передать ключи до 1 октября 2016 года. Эти обязательства тоже остались невыполненными. В декабре 2015 года было возбуждено дело о банкротстве ОСК.

После этого, в марте 2017 года, Потехин через суд добился расторжения договоров с застройщиком и взыскания с него уплаченной суммы, 63,2 млн рублей процентов с последующим их начислением до исполнения судебного решения, а также 66,3 млн рублей штрафа по закону о защите прав потребителей. Однако деньги Потехин



не получил и после признания ОСК банкротом в ноябре 2018 года оказался в числе кредиторов этой компании.

ЦЕННОСТЬ ДРЕВНОСТИ

"Академ Палас" оказался одним из старейших столичных долгостроев, констатировал комитет градостроительной политики и строительства Москвы. Но дольщики получили надежду, когда весной 2020 года было принято решение о достройке ЖК силами Московского фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства. По информации комитета, строительство будет завершено в 2023 году.

После этого, в октябре 2021 года, Потехин обратился в Арбитражный суд города Москвы с просьбой изъять денежные требования из реестра кредиторов и включить его в число лиц, имеющих право на передачу помещений в натуральном выражении.

Суды трех инстанций его требование удовлетворили. Они исходили из того, что пункт 7 статьи 201.11 закона о банкротстве разрешает в качестве отступного передавать жилое помещение или машино-место дольщику, имеющему денежные требования. В связи с этим замена в реестре денежного требования гражданина на требование о передаче ему жилых помещений не противоречит закону, приводится аргументация судов в определении о передаче спора на рассмотрении СКЭС ВС РФ.

Также суды указали, что Потехин действовал добросовестно и на момент расторжения договоров не был осведомлен о перспективах завершения строительства жилого комплекса. По их мнению, Потехин воспользовался единственным на тот момент доступным ему способом защиты своих прав.

В итоге три инстанции пришли к выводу, что в сложившейся ситуации законодательных препятствий для передачи квартир и машино-мест дольщику нет.



При этом лишение его возможности поменять требования "противоречит цели и смыслу положениям законодательства о банкротстве застройщиков", сочли суды.

Однако фонд с этим не согласен и в своей жалобе в ВС РФ настаивает на необходимости отказать Потехину в удовлетворении его просьбы. "Расторжение договора участия в долевом строительстве прекращает обязательство застройщика по передаче объекта недвижимости покупателю, и, как следствие, лишает последнего возможности требовать от застройщика исполнения обязательств в натуре, а в случае банкротства застройщика - претендовать на включение в реестр требований о передаче жилого помещения", - настаивает фонд. Вместо этого, по его мнению, застройщик обязан вернуть покупателю уплаченные деньги.

Судья ВС РФ Сергей Самуйлов счел доводы фонда достаточными для передачи жалобы на рассмотрение СКЭС ВС РФ. Заседание назначено на 26 января.

АО "ОСК" продолжает находиться в процедуре банкротства. В числе лиц, которые должны быть привлечены к ответственности по долгам компании, значатся кипрская Warmwell Enterprises (исходный владелец с долей 50%, конечные бенефициары не раскрываются), покойный ныне Дмитрий Близнюк (30%), Роман Исаревич (20%), более поздний акционер ООО "Объединенная строительная компания", учредителем которого был Близнюк, а также Дмитрий Яцык, в рассматриваемый период являвшийся гендиректором в обеих ОСК.

Кроме того, к ответственности привлекается бывший председатель совета директоров обанкротившегося банка "Стройкредит" Михаил Левицкий. Последний в 2011 году назывался также бенефициаром этой кредитной организации вместе с Близнюком и основателем группы компаний "ФСК" (ранее - ФСК "Лидер") Владимиром Ворониным, сыном покойного ныне крупного московского чиновника Александра Воронина. "Должник АО "ОСК" входил в структуру группы аффилированных лиц, управленческие решения в которых принимались Левицким М.В. и Яцыком Д.С.; контролирующие лица группы компаний ОСК целенаправленно осуществляли подготовительные мероприятия по созданию искусственной кредиторской задолженности внутри группы аффилированных к



должнику лиц и, в случае наступления в будущем финансово-экономических трудностей у группы", - таковы выводы в одном из судебных решений.

В ноябре 2020 года московская прокуратура сообщила, что Никулинский райсуд Москвы приговорил Яцыка к четырем годам и пяти месяцам колонии за совершение 80 преступлений по статье 159.4 УК РФ (мошенничество в сфере предпринимательской деятельности). По версии следствия, с которой согласился суд, с 2003 года Яцык, занимая должность начальника управления согласования, подготовки и организации строительства, а с 2009 года - гендиректора ОСК заключал договоры долевого строительства в жилом комплексе, но не имел намерения их исполнять. Деньги были выведены в счет оплаты строительно-монтажных работ на счета подконтрольных компаний. Ущерб потерпевшим, по информации прокуратуры, превысил 1 млрд рублей.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/74bf5a91-5b91-4af7-b75a-47c9cbef300c>