



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 06 по 10 февраля 2023 года.

Кратко:

- Верховный суд: застройщик должен платить дольщикам за съемное жилье в случае долгостроя;
- Александр Бастрыкин: Обманутым дольщикам нанесен ущерб на 3 млрд рублей. Больше всего недостроя в Московской и Ленинградской областях;
- Хуснуллин рассказал о решении проблем обманутых дольщиков в январе;
- Росстат зафиксировал новый строительный рекорд в России;
- Росреестр назвал самые популярные документы-подделки при сделках с жильем;
- Минстрой отметил нехватку денег на решение проблем обманутых дольщиков;
- Полпред президента в КС РФ предложил считать налог на прибыль при продаже активов банкрота законным;
- Суд вынес решение по дольщикам второго дома ЖК «Ривер-Хаус» в Сургуте.



Верховный суд: застройщик должен платить дольщикам за съемное жилье в случае долгостроя

09.02.2023 19:01

Очень полезное будущим новоселам решение принял Верховный суд после того, как внимательно изучил спор простой гражданки и фирмы-застройщика, которая ей пообещала в срок построить дом и предоставить в нем квартиру. И обещание не выполнила.

Строительная компания больше чем на полгода затянула со сдачей многоквартирного дома в Подмосковье. Все это время дольщица платила за съем квартиры, а потом решила взыскать с застройщика эти траты как убытки. Первая инстанция удовлетворила требование. А апелляция и кассация решили, что истица могла жить по месту регистрации в Рязанской области, а не тратить деньги на аренду помещения. Но Верховный суд РФ объяснил, почему суды не правы, а дольщица все-таки имеет право на компенсацию. Это решение заметил портал Право гу.

Наша героиня переехала в Дмитров из Рязанской области. Гражданка нашла в Дмитрове работу и решила приобрести там жилье. Она заключила договор долевого участия с неким ООО, где было прописано, что застройщик должен передать ей однокомнатную квартиру площадью 38,9 кв. метров. И точно была указана дата передачи.

Пока шло строительство дома, наша героиня снимала квартиру в Дмитрове.

Так как застройщик затянул со сдачей дома, ей пришлось арендовать жилье вплоть до момента, пока ей не передали ключи от квартиры. Вышло, что она по вине фирмы платила за съемное жилье почти год.



В итоге гражданка пошла в суд с иском к этому ООО. Из-за нарушения предусмотренного договором срока она просила взыскать с застройщика неустойку, потребительский штраф, компенсацию морального вреда и расходы на съемное жилье.

Спор рассмотрел Дмитровский городской суд Московской области. И он согласился, что ответчик передал квартиру с опозданием, поэтому клиент может требовать компенсацию убытков согласно статье 15 Гражданского кодекса - "Возмещение убытков". Правда, сумму суд немного уменьшил.

Фирма оспорила такое решение. И Московский областной суд не согласился с тем, что гражданка может просить компенсировать убытки за съем квартиры. Он решил, что между просрочкой сдачи дома и затратами по найму жилого помещения нет причинно-следственной связи.

"Истец не доказал невозможность проживания по месту регистрации в Рязанской области, трудовой деятельности в этом регионе", - сказал Московский областной суд.

Суд счел съем квартиры не вынужденной мерой, а личным желанием истца. Апелляция приняла новое решение об отказе во взыскании расходов на арендуемое жилье.

В остальном суд оставил без изменения решение суда первой инстанции.

Облсуд поддержала и кассация. Тогда наша героиня пожаловалась в Верховный суд.

Тот сказал, что застройщик передал квартиру истцу почти через год после планового срока.



Жить по месту прописки в Рязанской области она не могла. Это далеко от ее работы. Другого же жилья в Москве или Московской области у нее нет.

Верховный суд РФ подчеркнул, что из-за "несвоевременной передачи объекта" женщина вынуждена была оплачивать временное жилье

ВС заметил, что даме должны были передать готовую квартиру после проведения всех отделочных работ.

То есть она могла бы сразу переехать и не тратить деньги на съем. Но "из-за несвоевременной передачи объекта она вынуждена была оплачивать временное жилье".

Поэтому Верховный суд не согласился с выводом апелляции об отсутствии связи между просрочкой застройщика по передаче объекта и затратами истца.

ВС отменил акты апелляции и кассации и оставил в силе решение первой инстанции*.

Эксперты утверждают, что на практике нет единого подхода к разрешению споров о взыскании убытков с застройщиков из-за найма жилья при долгострое. Обычно иски удовлетворяют, только если дольщики доказывают отсутствие другого места жительства.

*Определение Верховного суда номер 4-КГ-22-4-К1

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2023/02/09/bonus-na-novosele.html>



Александр Бастрыкин: Обманутым дольщикам нанесен ущерб на 3 млрд рублей. Больше всего недостроя в Московской и Ленинградской областях

07.02.2023 17:53

Руководитель СК сегодня провел оперативное совещание по большой теме - помощь обманутым дольщикам. Бастрыкин подчеркнул, что вопросы по восстановлению прав обманутых дольщиков находятся на контроле государства, и на их решение выделяются большие деньги.

- Однако проблемы в данной сфере не теряют своей актуальности, так как Единый реестр проблемных объектов включает в себя более тысячи жилых зданий из 56 регионов, - сказал Александр Бастрыкин. Председатель СК России озвучил важные цифры.

Так, в прошлом году достроены 100 проблемных домов для 13 тысяч пострадавших дольщиков, 16 тысяч граждан получили компенсацию в размере 56 миллиардов рублей.

Следственный комитет в прошлом году проделал работу, которая позволила компенсировать ущерб, причиненный пострадавшим людям. Глава СК сказал, что общий размер ущерба составил 3 миллиарда рублей. Удалось возместить потерпевшим 2,5 миллиардов рублей, а также наложен арест на имущество на сумму 2,4 миллиардов рублей.

Больше всего недостроенных объектов в Московской и Ленинградской областях, Краснодарском и Красноярском краях, а также в столичном регионе. Не выполняют свои обязательства 411 недобросовестных застройщиков.

По словам Бастрыкина, недочеты в расследовании преступлений, связанных с долевым участием граждан в строительстве многоквартирных домов, есть в Хабаровском и Пермском краях, Ивановской, Липецкой, Ростовской и Тверской областях.



На совещании заслушали руководителей следственных управлений по субъектам России, где больше всего недостроенных объектов.

Глава СК России отметил "неэффективную деятельность подчиненных и поручил провести служебные проверки в указанных территориальных следственных управлениях" - подчеркнули в ведомстве.

Председатель СК России особенно подчеркнул - подчиненным необходимо прямое общение с заявителями и организация личных приемов граждан. Бастрыкин поручил создать рабочие группы из наиболее опытных сотрудников, а также составить план работы на предстоящий год.

А еще Бастрыкин поручил организовать отдельное совещание по аварийному жилью с докладом руководителей территориальных следственных органов СК России в регионах, жители которых чаще обращаются в центральный аппарат Следственного комитета РФ.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2023/02/07/aleksandr-bastrykin-obmanutym-dolshchikam-nanesen-ushcherb-na-3-mlrd-rublej-bolshe-vsego-nedostroia-v-moskovskoj-i-leningradskoj-oblastiah.html>

Хуснуллин рассказал о решении проблем обманутых дольщиков в январе

В январе свои права восстановили 3,7 тыс. пострадавших соинвесторов строительства жилья

09 фев, 17:15

В январе в России в правах были восстановлены — получили квартиры или денежные выплаты — более 3,7 тыс. обманутых дольщиков. Об этом сообщил



вице-премьер России, председатель наблюдательного совета Фонда развития территорий Марат Хуснуллин.

«Благодаря федеральным и региональным механизмам помощи гражданам в январе восстановлены права более 3,7 тыс. дольщиков. Все они получили квартиры или денежное возмещение», — отметил Марат Хуснуллин.

К федеральным механизмам относятся завершение строительства проблемного объекта и выплата компенсаций. К региональным (или субъектовым) — привлечение нового инвестора для завершения строительства, предоставление компенсационного жилья, выплаты, напомнил вице-премьер.

По данным правительства, в первый месяц 2023 года было введено в эксплуатацию 11 домов общей площадью 112,4 тыс. кв. м с квартирами для 1,4 тыс. пострадавших дольщиков. Кроме того, Фонд развития территорий выплатил компенсации 132 дольщикам на общую сумму около 460 млн руб. С помощью субъектовых механизмов в январе восстановлены права 2,2 тыс. человек.

«Знаковым событием января стало окончание строительства фондом еще одного жилого комплекса Urban Group — ЖК «Видный город»: были введены последние четыре корпуса этого большого объекта», — добавил глава Фонда развития территорий Ильшат Шагиахметов. Помимо этого, достроены два дома в ЖК «Лесобережный» тоже обанкротившегося Urban Group.

В 2022 году в России были восстановлены права 54 тыс. дольщиков, из них 28,8 тыс. человек восстановил в правах Фонд развития территорий, а еще 25,2 тыс. — сами субъекты. Всего в 2019–2022 годах оказана помощь 162,5 тыс. дольщиков, которые пострадали от действий застройщиков.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/63e4fb7b9a79473269d14c6d>



Росстат зафиксировал новый строительный рекорд в России

Статистика включает как жилые помещения, так и места общего пользования в многоквартирных домах, а также введенные за год частные дома

09 фев, 16:30

В 2022 году в России было введено 160,2 млн кв. м недвижимости, включая 126,7 млн «квадратов» в жилых зданиях, следует из размещенного на сайте Росстата оперативного отчета «Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации». Оба показателя — рекордные за всю историю статистики (с 2001 года).

В 2021 году, по данным статистического ведомства, было введено 148,4 млн «квадратов» недвижимости, из них 114,4 млн кв. м — жилья. В 2020-м показатели составили 143,4 млн и 110 млн кв. м соответственно.

Из оперативного отчета следует, что с января по декабрь 2022 года в России было введено 434 тыс. зданий общей площадью 160,2 млн кв. м. Из этого объема на жилье приходится 413 тыс. зданий площадью 126,7 млн «квадратов».

В нежилом секторе за год введено 21 тыс. зданий, совокупная площадь которых составляет 33,5 млн кв. м. Более четверти введенных за год нежилых объектов пришлось на здания коммерческого назначения — 6,4 тыс. зданий общей площадью 5 млн кв. м.



Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации, 2022 год

Категория	Количество зданий, ед.	Общий строительный объем зданий, тыс. куб. м	Общая площадь зданий, тыс. кв. м
Здания, из них:	434 060	695 239,1	160 166,2
Жилые здания	413 010	467 830,2	126 675,5
Нежилые здания, в т.ч.:	21 050	227 408,9	33 490,6
Промышленные здания	2 977	47 900,1	5 052,0
Сельскохозяйственные здания	3 388	35 560,2	5 141,4
Коммерческие здания	6 431	61 814,8	8 678,6
Административные здания	1 016	8 633,4	1 700,4
Учебные здания	848	24 027,5	5 249,5
Здания здравоохранения	774	5 561,9	1 240,4
Другие нежилые здания	5 616	43 911,0	6 428,4

Как считали

Данные предоставляются по объектам, получившим разрешение на ввод в эксплуатацию (РВЭ), за исключением типов зданий, для ввода которых РВЭ не требуется (например, это частные дома сегмента ИЖС). Данные по вводу ИЖС берутся из технического плана объекта либо из уведомлений о соответствии построенного (реконструированного) объекта индивидуального жилищного строительства. По остальным объектам берутся объемы, указанные в РВЭ, либо в уведомлениях о соответствии, либо в актах приемки законченного строительством объекта. Также могут быть использованы сведения утвержденной проектно-сметной документации и технического плана.



Площадь жилья считается как сумма площадей этажей без учета подвалов, чердаков, технических помещений. Если конструкция здания предусматривает эксплуатируемую кровлю и переходы между корпусами, эти площади учитываются. Таким образом, в приведенном отчете в объемах ввода не выделяются отдельно жилые площади — статистика по жилым зданиям включает в том числе места общего пользования — холлы, коридоры и т. д.

Ранее Росстат сообщал о годовом рекорде по строительству жилья в стране. С января по декабрь 2022 года, по статистике ведомства, введено 102,7 млн кв. м жилья — абсолютный рекорд за всю историю статистики, включая советский период. К 2021 году показатель вырос на 11%. Эта статистика включает совокупную площадь только жилых помещений (без МОПов) в многоквартирных домах, а также данные по вводу ИЖС.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/63e4e3809a794727880c079a>

Росреестр назвал самые популярные документы-подделки при сделках с жильем

По статистике кадастрового ведомства, чаще всего мошенники подделывают семь видов документов о недвижимости

08 фев, 16:22

Специалисты управления Росреестра по Москве назвали документы, которые чаще всего при регистрации прав на жилье предоставляют фальшивыми. Перечень содержится в поступившем в редакцию пресс-релизе ведомства.

По данным московского Росреестра, чаще всего при регистрации жилья подделывают:

договоры дарения, которые могут заключаться от имени умершего лица;



договоры аренды на объект, который находится в собственности Москвы;

договоры купли-продажи (с неуполномоченными лицами);

свидетельства о праве на наследство (от неуполномоченных лиц либо не удостоверенные нотариусом);

свидетельства о праве собственности на земельный участок;

постановления судебного пристава-исполнителя о снятии ареста;

закладные;

доверенности.

Чтобы обезопасить свою недвижимость от мошенников, Росреестр рекомендует запретить любые действия с объектом без личного присутствия. Для этого нужно подать в кадастровое ведомство заявление о таком запрете. Если собственник по какой-то причине — например, по состоянию здоровья — не может лично подать заявление, он выдает нотариальную доверенность на представление своих интересов в Росреестре, отмечается в сообщении ведомства.

«В доверенности должно быть указано, что представитель имеет право подавать такое заявление. А сама доверенность должна числиться в реестре нотариальной палаты», — подчеркивает руководитель управления Росреестра по Москве Игорь Майданов.

Если такой запрет наложен, при поступлении в управление Росреестра нотариально удостоверенных документов или обращений от третьих лиц регистратор вернет их без рассмотрения.

Запрет на сделки без личного присутствия может защитить собственника от мошеннических схем, особенно при сделках по договорам в простой письменной форме. В этом случае должная юридическая экспертиза не проводится и никто не проверяет, понимают ли участники сделки правовые последствия, не введены ли стороны договора в заблуждение, пояснил нотариус города Москвы Антон Фролкин. «В результате одна и та же квартира может переходить из рук в руки



несколько раз, а договор в простой письменной форме превращается в орудие обмана», — отметил он.

В декабре 2022 года на Едином портале госуслуг (ЕПГУ) появилась функция, с помощью которой можно подать заявление в Росреестр о запрете на регистрацию сделок с их недвижимостью без личного участия. Чтобы воспользоваться услугой, нужен сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи. Услугу также можно получить в любом центре госуслуг или оформить в личном кабинете на сайте Росреестра бесплатно в течение пяти дней.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/63e35ceb9a79478c7f05cb83>

Минстрой отметил нехватку денег на решение проблем обманутых дольщиков

13:29, 9 февраля 2023

Москва. 9 февраля. INTERFAX.RU - На решение проблемы обманутых дольщиков в 2023 году наблюдается дефицит бюджета, рассказал замглавы Минстроя Никита Стасишин. Он отметил это на заседании комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при министерстве.

"Важно отметить работу по восстановлению прав граждан, обманутых дольщиков. Она идет, хотя у нас сегодня есть дефицит бюджетных средств на решение этого вопроса в 2023 году по накопившейся проблеме", - сказал замминистра.

Он напомнил, что решение проблемы дольщиков делится на две части. Первая - это то, что идет через федеральные и региональные фонды. Вторая - реализация дорожных карт регионов.



"Да и вообще, решение вопросов обманутых дольщиков - это прямая ответственность губернаторов, это их КРІ. Мы чем можем помогаем, дополнительные средства мы также стараемся предусмотреть", - заверил Сташишин.

Ранее сообщалось, что реестр жилых долгостроев в России в 2022 году сократился фактически вдвое - на 13 15 объектов. На 1 января 2022 года к числу проблемных относились 2,5 тысячи долгостроев, а по данным на 1 января 2023 года - 1,2 тысячи.

Источник: Интерфакс

<https://www.interfax.ru/business/885408>

Полпред президента в КС РФ предложил считать налог на прибыль при продаже активов банкрота законным

17:56, 8 февраля 2023

Москва. 8 февраля. INTERFAX.RU - Средства от реализации имущества компании-банкрота являются ее доходом, как и от обычной финансово-хозяйственной деятельности, а потому должны облагаться налогом на прибыль - такую позицию полномочный представитель президента в Конституционном суде Александр Коновалов сформулировал в отзыве по делу, которое принял к рассмотрению КС РФ. Более того, этот налог должен уплачиваться до расчетов с кредиторами, что обусловлено "конституционно-значимыми целями", написал полпред.

Текст письма Коновалова на имя судьи-докладчика Людмилы Жарковой разместил в своем телеграмм-канале Даниил Савченко, управляющий партнер юрфирмы "Арбитраж.ру", которая представляет интересы обратившегося в КС РФ ООО "Предприятие строительных работ энергетики" (ПСРЭ). Наряду с этой компанией с запросом о правомерности уплаты налога на прибыль в описанной ситуации в КС



РФ обратился Верховный суд (ВС) РФ, в производстве которого находится спор о порядке уплаты налогов обанкротившимся ООО "Аванд Капитал".

Они ставят перед КС РФ два вопроса. Первый - о конституционности обложения налогом на прибыль выручки от реализации с торгов активов компании-банкрота. Они в этом сомневаются, так как считают, что для взимания налога отсутствует экономическое основание. Второй вопрос касается законности уплаты налога до расчета с кредиторами. ВС РФ в своей жалобе в КС РФ указал, что складывается ситуация, когда продажа имущества на торгах осуществляется в интересах всех реестровых кредиторов, но вместо этого образуется требование налогового органа, которое удовлетворяется в приоритетном порядке.

Экономический смысл есть

Ни с одним из этих доводов полномочный представитель президента РФ в КС РФ не согласен, следует из его отзыва, с которым ознакомился "Интерфакс".

Коновалов называет "необоснованными" аргументы заявителей о невозможности облагать налогом на прибыль выручку от реализации имущества организации-банкрота. Он указывает, что дело о несостоятельности не меняет существа материально-правовых отношений, а лишь вводит особый порядок расчета с контрагентами и уплаты обязательных платежей.

"Соответственно, средства, полученные от реализации имущества в рамках конкурсного производства, представляют собой такой же финансовый результат экономической (предпринимательской) деятельности должника, как и при реализации имущества в ходе обычной финансово-хозяйственной деятельности)", - говорится в письме. На эту квалификацию не влияют дальнейшие цели расходования поступивших средств (в данном случае - расчет с кредиторами), пишет Коновалов.



Неравенство справедливо

ВС РФ в запросе и ПСРЭ в жалобе также пишут, что существование спорного налога нарушает принцип равенства между кредиторами юридических лиц и граждан, а также публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и региональными фондами. Физлица освобождены от уплаты этого налога с продажи их имущества в банкротстве, а фонды - с реализации имущества обанкротившихся застройщиков, объекты которых они достраивают.

Это аргумент Коновалов тоже отвергает. По его мнению, такие различия обусловлены объективными обстоятельствами. Освобождение физлиц согласуется с социально-реабилитационной целью процедуры банкротства через списание непосильных обязательств, пишет полпред, а предоставление льготы фондам обусловлено тем, что они содействуют решению проблем дольщиков.

Текущие платежи

Не согласен Коновалов и с позицией заявителей о незаконности приоритетной оплаты налога до расчета с кредиторами в рамках текущих платежей.

В письме он напоминает о неоднократно высказанной КС РФ позиции, согласно которой соблюдение конституционного принципа равенства не означает предоставления одинаковых гарантий лицам, относящимся к разным категориям, а равенство перед законом и судом не исключает фактических различий, при условии, если они объективно оправданы, обоснованны и преследуют конституционно-значимые цели.

"По своей конституционно-правовой природе налоги являются необходимой экономической основой существования и деятельности государства, условием реализации его публичных задач", - говорится в документе. Исходя из этого, подчеркивает Коновалов, придание налогу на прибыль статуса текущих платежей "представляется оправданным конституционно-значимым целям".

Источник: Интерфакс

<https://www.interfax.ru/business/885243>



Суд вынес решение по дольщикам второго дома ЖК «Ривер-Хаус» в Сургуте

13:24 06.02.2023

Больше полусотни дольщиков, вложивших свои деньги в пока так и не построенный второй дом «Ривер-Хауса», получают свои квартиры. Правда, в других многоэтажках этого же жилого комплекса. Так постановил арбитражный суд Югры. Решение было озвучено на заседании окружного правительства по вопросам строительства. Чиновники уточнили: готовность объекта не превышает и трех процентов. Инвесторов, готовых его достроить, не нашлось.

«Восстановление прав граждан осуществляется в рамках региональных механизмов путем привлечения инвестора с компенсацией затрат через предоставление земельных участков. Права граждан планируется восстановить заменой на квартиры в домах 5, 6 микрорайона 21-22 Сургута, которые в настоящее время введены в эксплуатацию и исключены из федерального реестра», — сообщил директор департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса Югры Григорий Невоструев.

«Ривер-Хаус» — один из нескольких недостроенных обанкротившейся компании «Северстрой». Застройщик в свое время заморозил возведение еще двух жилых комплексов в Сургуте. Речь про «Любимый» и «Уютный». Ранее в мэрии журналистам СургутИнформ-ТВ сообщили, что в 2023 году строители возведут все проблемные дома в жилых комплексах. Ключи получают больше 700 человек.

«До сентября текущего года будут восстановлены права по ЖК „Любимый“. Там ведет работу инвестор «Хаус-групп». Сроки несколько сдвинуты были, поскольку менялся инвестор. Но сейчас все отлажено, в сентябре работы должны быть завершены. Также до конца года должны быть завершены по «Уютному». Второй и шестой дом», — рассказал директор департамента архитектуры и градостроительства администрации Сургута Александр Коновалов.

Источник: СургутинформТВ

<https://sitv.ru/arhiv/news/sud-vynes-reshenie-po-dolshhikam-vtorogo-doma-zhk-river-kaus-v-surgute/>