



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 30 января по 03 февраля 2023 года.

Кратко:

- В России за год снизилось число потенциально проблемных объектов;
- Всего 7% жилья в России строится без эскроу-счетов;
- Власти ХМАО определились с судьбой обманутых дольщиков;
- В ХМАО утвердили мировое соглашение для защиты прав дольщиков «Северстроя»;
- Застройщикам будет сложнее прикрыть недостатки строительства;
- Какие законы о недвижимости заработают в феврале 2023 года;
- В Госдуме предложили расширить льготы по НДФЛ с продажи жилья;
- Правительство РФ предложило уравнивать залоговых кредиторов "старых" и новых долгостроев;
- В кабмине предложили защитить права залоговых кредиторов.



В России за год снизилось число потенциально проблемных объектов

31.01.2023

За 2022 год перечень строящихся объектов, по которым существуют риски нарушения прав дольщиков, сократился на 45%, - такие данные приводит Фонд развития территорий по результатам «предбанкротного мониторинга».

Напомним, в рамках своих полномочий Фонд на регулярной основе осуществляет мониторинг деятельности застройщиков с целью недопущения появления в России новых проблемных объектов. С учетом степени готовности и динамики строительства объектов, наличия или отсутствия судебных разбирательств, количества заключенных договоров долевого участия и других факторов формируется перечень потенциально проблемных домов. Информация о таких объектах и застройщиках направляется Фондом в регионы для проработки плана мероприятий, призванных не допустить нарушения прав граждан и появления новых пострадавших дольщиков.

«В 2022 году результатом такой совместной работы Фонда развития территорий и субъектов Российской Федерации стало значительное снижение числа потенциальных долгостроев, - прокомментировал исполнительный директор Фонда Константин Тимофеев. - В частности, на 10 января прошлого года в нашей стране было зафиксировано 893 объекта, строящихся без применения проектного финансирования (эскроу-счетов), в отношении которых существует риск нарушения прав дольщиков. За минувший год данный перечень сократился на 45%», - пояснил Тимофеев.

В частности, 335 объектов из «предбанкротного мониторинга» в 2022 году введены в эксплуатацию. В топ-5 регионов по этому показателю, помимо Москвы и Санкт-Петербурга вошли Подмосковье, Ленинградская область и Кабардино-Балкария. Кроме того, по ряду объектов застройщикам удалось устранить либо снизить риски нарушения прав граждан.



Таким образом, количество объектов, остающихся в зоне особого внимания ФРТ по причине возможных рисков нарушения прав граждан – участников долевого строительства, составляет менее 6% от всего объема долевого строительства в стране.

Источник: ФРТ

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/news/209353/>

Всего 7% жилья в России строится без эскроу-счетов

31.01.2023

По итогам 2022 года в России вдвое снизилось число объектов, строительство которых осуществлялось с использованием денежных средств граждан до перехода застройщиков на эскроу-счета. Об этом сообщил генеральный директор ППК «Фонд развития территорий» Ильшат Шагиахметов.

Глава ФРТ, в частности, привел аналитические данные Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

«С привлечением средств граждан (без эскроу-счетов) в России в январе 2022 года строились 1,4 тыс. жилых домов общей площадью 16,8 млн. кв. м., а в январе 2023 – всего 663 объекта площадью 7,8 млн. кв. м. Это всего 7% от общего объема всего строящегося в стране жилья. Таким образом, за минувший год количество жилых домов, которые строятся вне системы эскроу-счетов, сократилось более, чем вдвое», - пояснил генеральный директор Фонда развития территорий Ильшат Шагиахметов.

В число субъектов РФ с наибольшим объемом жилья, остающегося в стадии строительства без применения проектного финансирования, помимо столичных регионов вошли Краснодарский край (821 тыс. кв. м.), Московская область (686



тыс. кв. м.), Владимирская (321 тыс. кв. м.) и Новосибирская (315 тыс. кв. м.) области, Республика Башкортостан (285 тыс. кв. м.) и Ленинградская обл. (229 тыс. кв. м.).

Согласно данным ЕИСЖС, наибольший объем жилья, для возведения которого используются средства граждан без счетов эскроу, девелоперы планируют ввести в эксплуатацию в 2023-2024 гг.

Источник: ФРТ

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/news/209435/>

Власти ХМАО определились с судьбой обманутых дольщиков

01 февраля 2023 в 19:39

Директор департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса ХМАО Григорий Невоструев рассказал губернатору Югры Наталье Комаровой о том, как исполняется план-график по защите прав граждан — участников долевого строительства. Информация об этом появилась на сайте правительства округа.

«Восстановление прав граждан осуществляется в рамках региональных механизмов путем привлечения инвестора с компенсацией затрат через предоставление земельных участков. Права граждан планируется восстановить на квартиры в домах № 5, № 6 микрорайона 21—22 Сургута, которые в настоящее время введены в эксплуатацию и исключены из федерального реестра», — сказал Григорий Невоструев.

Другие два дома в ЖК «Любимый» в Сургуте готовы на 82% и 32% соответственно. Готовность домов № 2 и № 6 ЖК «Уютный» — 32% и 20% соответственно. Еще один объект — дом № 2 «Ривер Хаус», его строительная готовность — 3%.



«30 января арбитражный суд утвердил мировое соглашение по передаче квартир дольщикам дома № 2 жилого комплекса „Ривер Хаус“, которое согласовано с дольщиками, принято на собрании кредиторов», — обратила внимание Наталья Комарова.

Ранее URA.RU рассказывало, что власти ХМАО планировали потратить более 1,5 млрд рублей на достраивание двух домов в Сургуте и Нефтеюганске. Компания ООО «Парк Инвест» не в первый раз выигрывает тендеры в ХМАО. Так, «москвичи» возведут два дома в Сургуте для того же заказчика- фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Ханты — Мансийского автономного округа (ХМАО).

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/news/1052623233>

В ХМАО утвердили мировое соглашение для защиты прав дольщиков «СеверСтроя»

Семьи должны получить жилье в построенных 5 и 6 домах

31 января, 2023, 15:15

Арбитражный суд ХМАО утвердил мировое соглашение между инвестором ООО «Столица», ПАО «Сбербанк» и конкурсным управляющим ООО «СеверСтрой». Как сообщили в фонде защиты прав дольщиков, восстановить права 55 покупателей недвижимости во втором доме ЖК «Ривер Хаус» должны путем мены на квартиры в пятом и шестом домах того же комплекса.

«По словам инвестора, на данный момент они начали оформление квартир в собственность, после регистрации в Росреестре начнется процедура передачи помещений дольщикам второго дома ЖК «Ривер Хаус», – отметили в фонде.



Отмечается, что на сегодняшний день готовность второго дома ЖК «Ривер Хаус» составляет 2% – на площадке есть только котлован со сваями. Власти ХМАО привлекли для завершения строительства инвестора из Челябинска с ООО СЗ «Столица». В апреле прошлого года было заключено трехстороннее соглашение в рамках регионального механизма по привлечению инвестора с компенсацией затрат путем предоставления земельных участков без проведения торгов. В декабре на собрании кредиторов ООО «Северстрой» было принято решение о подписании мирового соглашения, направлено ходатайство в арбитражный суд.

Сдать дома «Северстрой», напомним, должен был еще в 2019 году, но сроки постоянно откладывались. В 2022 году застройщик был признан банкротом. Привлеченный инвестор ООО «СЗ «Столица» ввел в эксплуатацию шестой и пятый дом ЖК «Ривер Хаус» в марте 2021 и 2022 годов, были восстановлены права 175 обманутых дольщиков.

Отметим, на начало 2023 года в Едином реестре проблемных объектов на территории ХМАО находится 12 долгостроев, работа по которым продолжается. Общее количество пострадавших на начало 2023 года – 1 114 человек.

Ранее «Правда УрФО» подробно рассказывала о том, что работу по восстановлению прав дольщиков тормозило утверждение мирового соглашения со стороны одного из основных участников конфликта – «Сургутнефтегазбанка».

Источник: ПравдаУрФО

<https://pravdaurfo.ru/novost/419410-v-hmao-utverdili-mirovloe-soglashenie-dlya-zashhity-prav-dolshhikov-severstroya/>



Дефектная ответственность

Застройщикам будет сложнее прикрыть недостатки строительства

01.02.2023, 01:16

Верховный суд РФ (ВС) рассмотрит вопрос об ответственности за нарушения при строительстве жилых домов. В переданном в экономколлегию споре управляющая компания не смогла подтвердить вину застройщика, который сдал дом с дефектами, поскольку суды возложили на нее излишнее бремя доказывания. Юристы и участники рынка считают вопрос весьма актуальным. Передача дела в ВС, по мнению экспертов, может повысить заниженную сейчас ответственность застройщиков.

ВС уточнит пределы ответственности застройщика, сдавшего дома с нарушениями. АО «Мосстроймеханизация-5» в 2015–2016 годах сдало в эксплуатацию три многоквартирных дома (МКД) в Московской области. Впоследствии ЗАО «Эстейт Сервис дирекция Куркино СЗАО» (управляющая компания, УК) выявила ряд недостатков в домах и инженерно-технологическом оборудовании, в том числе дефекты кровли, противопожарного и лифтового оборудования, разводки освещения, отделочных работ.

На этом основании компания в 2017–2018 годах направила АО ряд претензий с просьбой устранить недостатки, застройщик гарантировал выполнение работ в определенные сроки. Но дефекты не были исправлены, и УК обратилась в суд с требованием обязать застройщика безвозмездно их устранить.

Арбитражный суд Московской области в августе 2021 года отказал компании, решив, что она не доказала факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по договору долевого участия. Суд исходил из того, что дома введены в эксплуатацию и переданы участникам строительства вместе с оборудованием без претензий к качеству, количеству и составу общего имущества. Следовательно, решил суд, это говорит о возникновении дефектов уже в процессе эксплуатации дома, а не вследствие нарушений при строительстве.



Судебная экспертиза, выявившая возникновение «значительной части нарушений» именно в процессе стройки, по мнению суда, не установила «связи между выявленными недостатками и нарушением застройщиком строительных норм».

По части объектов эксперты не смогли дать ответ из-за непредоставления застройщиком проектной документации. Апелляция назначила еще одну экспертизу, по итогам которой сочла вину застройщика установленной и удовлетворила иск УК частично (в пределах гарантийных сроков). Но кассация оставила в силе решение первой инстанции.

УК обратилась в ВС, утверждая, что суды неверно распределили бремя доказывания и возложили на нее обязанность обосновать вину застройщика в допущенных нарушениях СНиПов и ГОСТов, что привело к ограничению его ответственности. Доказывать свою невиновность должен был ответчик, однако тот не оспаривал наличие недостатков в домах, а, напротив, в ответ на претензии признал их. По этим доводам дело передали в экономколлегию ВС, рассмотрение назначено на 21 февраля.

Юристы отмечают, что споры с застройщиками по дефектам возведенных ими домов распространены, иски могут подавать УК либо сами участники долевого строительства. Истец должен доказать факт возникновения недостатков в пределах установленного срока, а застройщик обязан устранить их или возместить расходы, если не докажет, что дефекты появились позднее, из-за неправильной эксплуатации или ремонта дома либо его нормального износа, поясняет старший юрист NSP Арам Григорян. При этом, уточняет он, суды «часто допускают ошибки в распределении бремени доказывания, хотя оно достаточно четко определено в законе», что приводит к освобождению застройщиков от ответственности.

Это дело демонстрирует, как «застройщик может прикрывать недостатки работы», считает руководитель юрдепартамента компании «Юстиком» Вероника Литвиненко.



Из-за непредставления необходимой документации экспертиза не смогла четко ответить на вопрос о моменте возникновения недостатков дома, «тем самым ответчику удалось скрыть недобросовестность», полагает юрист. Между тем при наличии подобных нарушений на этапе строительства дома «дефекты необходимо устранять в кратчайшие сроки, чтобы не допустить создания угрозы жизни и здоровью людей», подчеркивает госпожа Литвиненко.

Истец доказал наличие дефектов и их обусловленность некачественным строительством, но вопреки закону «суды не учли пассивное поведение» застройщика, устранившегося от доказывания своей невиновности, и «без достаточных на то оснований освободили его от ответственности», соглашается соучредитель a.t.Legal Николай Титов. Он также отмечает «небрежное отношение судов в таких спорах к оценке противоречащих друг другу заключений экспертиз».

Если ВС вынесет решение в пользу УК, говорит Арам Григорян, это поможет «разгрузить истцов от излишней работы по доказыванию, а бремя опровержения гарантийных недостатков МКД будет возложено на застройщиков как на профессиональную сторону договора долевого участия», что должно мотивировать их к более качественному выполнению работ.

Однако президент межотраслевой ассоциации саморегуляторов в области строительства и проектирования «Синергия» Александра Белоус уточняет, что если решение ВС по делу «Мосстроймеханизации-5» не будет включено в обзор судебной практики, утверждаемый президиумом ВС, то не факт, что при рассмотрении похожих разбирательств суды будут выносить аналогичные решения, так как «наша правовая система не прецедентная».

В рамках этого спора УК не аффилирована с застройщиком. «На практике же ситуация осложняется тем, что зачастую акты приема-передачи построенного дома подписывают УК, контролируемые застройщиками. Тогда вопросы обнаружения дефектов после сдачи дома в эксплуатацию стороны решают во внесудебном порядке», — поясняет глава совета Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость, Лина Ткаченко.



Почему был арестован глава ЗАО «Мосстроймеханизация-5»

Но даже это не гарантирует, что недоделки будут устранены, о чем свидетельствуют многочисленные жалобы дольщиков. Избежать подобных ситуаций получится, если в процедуру приемки общедолевой собственности МКД включат покупателей квартир и акты будет подписывать товарищество собственников жилья (ТСЖ), считает госпожа Ткаченко. По ее словам, проблема — в отсутствии законодательной нормы, разрешающей создавать ТСЖ в новостройках: «Она существовала до мая 2011 года, но по инициативе депутатов Госдумы во главе с Павлом Крашенинниковым была отменена».

Источник: Коммерсант

<https://www.kommersant.ru/doc/5797743?query=%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA>

Какие законы о недвижимости заработают в феврале 2023 года

01 фев, 13:24

Рассказываем про несколько законодательных изменений, которые касаются квартир для льготников, размера маткапитала и порядка получения разрешений на строительство

В 2023 году в силу вступает множество законов, касающихся сферы недвижимости. Некоторых из них заработают уже в феврале. Вместе с юристами рассказываем о сути этих нововведений.

Бесхозные квартиры

С 4 февраля в силу вступает закон, согласно которому региональные власти смогут передавать другим очередникам жилье, предназначавшееся для уволенных с военной службы, но не понадобившееся им. До принятия документа часть квартир, предназначенных для военных, оставались невостребованными из-за увольнений



военнослужащих, их переезда в другие регионы, отказов от квартир или смерти получателя.

«Зачастую региональные власти, в чьих муниципалитетах есть такие бесхозные объекты, тратили средства на их содержание, но при этом не имели права передать жилье нуждающимся из-за отсутствия соответствующих норм в российском законодательстве. Новый закон дает право передавать такие помещения ветеранам Великой Отечественной войны; членам семей погибших и инвалидов Великой Отечественной войны; пострадавшим в результате радиационных аварий и их ликвидаторам; ветеранам боевых действий, вставшим в очередь на улучшение жилищных условий до 1 января 2005 года; инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов», — комментирует юрист Forward Legal Евгений Зубков.

Разрешения на строительство

С 3 февраля вступают в силу поправки в Градостроительный кодекс касательно уведомлений о начале строительства, а также о получении разрешения на такое действие и об окончании его.

Сделать это можно через портал госуслуг или муниципальных услуг. С 3 февраля нельзя будет подать электронное уведомление, разрешение должно быть выдано со стороны ФСО. Эти документы можно подать только на бумажном носителе. Все остальные документы, которые подавались и подаются в муниципальные органы власти и не затрагивают службу безопасности, будут также подаваться через портал госуслуг, объяснил юрист, основатель и CEO консалтинговой группы vCube Вадим Ткаченко.

Рост маткапитала

С 1 февраля 2023 года материнский капитал проиндексирован на 11,9%. Семья с одним ребенком теперь будет получать 586 946,72 руб., с двумя — 775 628,25 руб. (если до появления второго ребенка маткапитал не назначался). В случае если семья ранее уже оформляла маткапитал, доплата за второго составит 188 681,53 руб.



«Льготу можно использовать при покупке квартиры или дома за свои деньги или в ипотеку. Чаще всего сертификат тратят на погашение долга по кредиту на жилье, рефинансирование или первоначальный взнос. Сертификат можно использовать при участии в льготных программах — дальневосточной, сельской, семейной, льготной на новостройки, а также военной ипотеках», — отметил юрист Евгений Зубков.

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/63da23fd9a7947d856e13d90>

В Госдуме предложили расширить льготы по НДФЛ с продажи жилья Семьи с одним ребёнком предложили вообще освободить от НДФЛ при продаже жилья

30 января 2023, 15:37

Законопроект, которым предлагается освободить семьи с одним ребёнком от уплаты НДФЛ с продажи недвижимости, разработали депутаты Госдумы от фракции СРЗП во главе с Сергеем Мироновым, передает корреспондент ИА REGNUM 30 января.

«Мы предлагаем семьи, в которых воспитывается один ребёнок, освободить от уплаты НДФЛ с продажи жилья независимо от срока владения недвижимостью. Это создаст благоприятные условия для улучшения жилищных условий семьям с детьми», — сказал Миронов.

Из-за действующих правил налогообложения многие семьи, в которых нет свободных денег на улучшение жилищных условий, по сути, отказываются от рождения второго ребёнка, пояснил парламентарий.



Законопроект направлен в правительство России для получения заключения. Документ необходим для внесения инициативы в Госдуму и требуется регламентом палаты парламента.

Вместе с тем в октябре 2022 года законопроект об освобождении от уплаты НДФЛ граждан при продаже единственного жилья разработали депутаты фракции ЛДПР.

Ранее Госдума приняла закон, которым освобождается от обложения налогом на доходы физических лиц (НДФЛ) доход в виде суммы задолженности по ипотечному жилищному кредиту и материальной выгоды при полном или частичном прекращении в 2022–2023 годах обязательства по ипотечному жилищному кредиту.

Источник: ИА REGNUM

<https://regnum.ru/news/economy/3775678.html>

Правительство РФ предложило уравнивать залоговых кредиторов "старых" и новых долгостроев

03.02.2023 11:21

Москва. 2 февраля. ИНТЕРФАКС - Правительство РФ внесло в Госдуму законопроект о праве залоговых кредиторов строительных компаний-банкротов на денежные выплаты в случае передачи новому застройщику проекта, начатого до введения обязательного использования эскроу-счетов в июле 2019 года.

Законопроект (N 289603-8) размещен в электронной базе документов Госдумы.

Правительство РФ подготовило его после того, как летом 2022 года Конституционный суд (КС) РФ признал неконституционными ряд норм, которые



позволяли при передаче другому застройщику проекта, начатого до 1 июля 2019 года, аннулировать залоги без выплаты компенсаций кредиторам, не являющимся дольщиками, например банкам.

Претензии у КС РФ вывали пункты 14 и 17 статьи 16 закона о введении эскроу-счетов 151-ФЗ. Согласно этим нормам, на начатые ранее объекты не распространяется правило о необходимости внесения участниками строительства или третьими лицами (например, публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" или аналогичным региональным фондом, достраивающими дом - ИФ) на депозит суда суммы в размере не менее 60% долга перед залоговыми кредиторами, которые не являются дольщиками. Из-за этого такие кредиторы оставались и без залога, и без компенсации, их долг мог быть учтен как незалоговый в реестре требований к самому застройщику с минимальными шансами на погашение.

Теперь правительство РФ предложило отказаться от такого исключения и использовать общие правила для объектов, начатых как до, так и после введения эскроу-счетов.

Предполагается, что закон вступит в силу через 30 дней после опубликования. Его нормы будут распространяться и на новые банкротства, и на "старые", если там еще передача объекта не произошла и не начались расчеты с кредиторами.

Если же застройщик уже признан банкротом и его проект передан другому, то, согласно проекту, залоговые кредиторы, не являющиеся дольщиками, смогут получить компенсацию в аналогичном размере в Фонде развития территорий или региональном фонде. Этим правом смогут воспользоваться те кредиторы, требования которых не были погашены полностью или частично в деле о банкротстве застройщика. На обращение в фонды проект отводит им 90 дней с момента вступления норм в силу, у фондов будет 60 дней на перечисление денег.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/368fa74a-5ada-4036-9ac2-e45bcb5f1aaf>



В кабмине предложили защитить права залоговых кредиторов

02.02.2023 16:30

Залоговых кредиторов, не являющихся участниками долевого строительства, предлагают защитить законодательно при банкротстве застройщика. Такой проект поправок в закон о банкротстве и несколько других нормативных актов внесены в Госдуму кабмином.

В пояснительной записке отмечается, что законопроект разработан согласно постановлению Конституционного суда, где КС указал на нарушение прав залоговых кредиторов, которые не считаются дольщиками.

По закону погашение требований участников строительства при банкротстве происходит через передачу прав на объект незавершенного строительства Фонду развития территорий или региональному Фонду, которые занимаются защитой прав дольщиков.

В кабмине предлагают законодательно закрепить механизм погашения требования и залоговых кредиторов, которые не являются участниками строительства, а также установить гарантии погашения требования и его очередность.

Такие кредиторы, согласно проектируемым поправкам, предъявляют требования к Фонду или Фонду региона. Кроме того, поправками предлагается закрепить, что такие требования подлежат удовлетворению независимо от того, завершено ли производство по делу о банкротстве застройщика к моменту вступления в силу проектируемых поправок.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/economics/v-kabmine-predlozhili-zashhitit-prava-zalogovykh-kreditorov.html>