



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 10 по 17 июля 2023 года.

Кратко:

- В УрФО за первое полугодие введено более 4 млн кв. м жилья;
- Федеральный фонд отказался от дольщиков в ХМАО. Застройщики погрязли в судах и уголовных обвинениях. Губернатор Наталья Комарова требует жестких решений;
- В УрФО за полгода построили больше 4 млн «квадратов» жилья;
- Выплаты, положенные обманутым дольщикам, смогут получить их наследники;
- Как оформить или продать долю в квартире и загородном доме в 2023 году.

В УрФО за первое полугодие введено более 4 млн кв. м жилья

12 июля 2023, 9:57

Полномочный представитель Президента Владимир Якушев при участии заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Никиты Стасишина провёл совещание с представителями органов власти регионов УрФО, посвящённое вопросам жилищного строительства

Основными темами стали реализация планов по вводу жилья в эксплуатацию в регионах Уральского федерального округа в 2023 году, наращивание градостроительного потенциала, в том числе за счёт комплексного развития территорий и решения проблем обманутых дольщиков.

«По предварительным данным регионов УрФО за первое полугодие в округе введено в эксплуатацию более 4 млн квадратных метров жилья. Это почти половина от плана на год. Динамика хорошая, главное не растерять темп», – обратил внимание Владимир Якушев.

Он также напомнил, что Глава государства поставил задачу сохранить в этом году прошлогодний уровень ввода (для Уральского федерального округа это 8,5 млн.кв.кв. метров жилья) и обеспечить устойчивое, долгосрочное развитие строительного сектора за счёт опережающего финансирования инфраструктуры и поддержки спроса на жильё. В первую очередь, это направлено на повышение качества жизни людей.

«В текущем году перед нами стоит амбициозная задача – обеспечить ввод многоквартирного жилья в значении 50 млн квадратных метров, ощутимая часть которых приходится на субъекты Уральского федерального округа. Мы должны сделать все, что от нас с Вами зависит, для выполнения этой задачи», – подчеркнул Никита Стасишин.

По предварительным данным регионов УрФО, за первое полугодие введено в эксплуатацию 4,1 млн кв. м жилья – на 7 % больше, чем за аналогичный период 2022 года.

В округе действует 1 676 разрешений на строительство почти 14 млн кв.м жилья. Из них с января по конец июня начато строительство 2,2 млн кв. м многоквартирного жилья – на 9 процентов больше, чем за шесть месяцев 2022 года.

По 150 проектам комплексного развития территорий (КРТ) на земельных участках площадью 1,7 тысячи га планируется построить жилые дома почти на 10 млн кв. м жилья, а также около миллиона квадратных метров нежилых площадей.

В Едином реестре проблемных объектов на начало июля зафиксировано 37 долгостроев в УрФО (на 1 января 2022 года их было 136).

Источник: ВЕСТИ. ЮГОРИЯ

<https://www.ugoria.tv/news/2023/07/12/54916>

Федеральный фонд отказался от дольщиков в ХМАО. Застройщики погрязли в судах и уголовных обвинениях

Губернатор Наталья Комарова требует жестких решений

17 июля 2023, 22:41

Очередное обсуждение властями ХМАО реперных точек проблемы обманутых дольщиков вскрыло новые факты возможного мошенничества застройщиков, которые не смогли справиться с обязательствами на территории региона. Негативный сценарий развития событий для ряда участников проекта озвучили сами граждане. Как оказалось, Фонд развития территорий не готов для восстановления прав дольщиков. В первую очередь вопросы коснулись жителей Сургута, которые приобретали квартиры в комплексе «Уютный», ставшем скандально известным проектом обанкротившейся компании «Северстрой» бизнесмена Богдана Нестора. Примечательно, что в настоящее время на позицию федеральной структуры не повлияли даже судебные решения. Причина в том, что у сургутян нет документов, доказывающих оплату квадратных метров. Впрочем, появление этой истории в публичной плоскости уже спровоцировало суждение о возможном использовании мошеннических схем при реализации жилищного проекта. Аналогичные версии высказываются и в отношении застройщика в Нефтеюганске. По оценкам наблюдателей и региональных чиновников, расследование дела должно не только привести к корректировке количества дольщиков, но и новым уголовно-правовым перспективам для предпринимателя.

Критическая ситуация с завершением проблемных строек жилья в Сургуте и Нефтеюганске добавила новых проблем для окружных кураторов отрасли. Внимание участников регионального штаба по вопросам капстроя вновь коснулось скандально известного ЖК «Уютный». На этот раз причиной вмешательства в ситуацию губернатора Югры Натальи Комаровой стал отказ федерального Фонда развития территорий включать ряд граждан в реестр дольщиков по решению суда.

Проблема получила широкую огласку после выступления одной из дольщиц Елены Щebleвской, которая купила квартиру в скандально известном ЖК «Уютный», дом №2.

«Люди заключали договор уступки прав на квартиру. После банкротства застройщика я вовремя не подала документы на включение в реестр. В октябре 2021 года Арбитражный суд ХМАО включил меня в реестр на получение квартиры или компенсации. Два года переписки с Фондом защиты прав дольщиков результатов не дали. Отказ мотивировали тем, что нет платежных документов между ООО «СеверСтрой партнер» и группой компаний «Северстрой». Хотя такие же договоры уступки прав есть у большинства дольщиков, которых включили в реестр», – сообщила губернатору жительница Сургута.

Озвученное положение вещей сегодня подтверждают и региональные кураторы проблемных строек. Так, со слов окружных чиновников, федеральный фонд считает, что не обязан предоставлять квартиры или компенсацию гражданам с договорами переуступки.

«Позиция Москвы следующая: у кого нормальный договор долевого участия, тот пострадавший дольщик, у кого с переуступкой и что-то по документам не хватает, это не дольщик, это потерпевший. Почему? Потому что есть застройщик, есть посредник, есть гражданин. Если гражданин передал денежные средства посреднику, а тот, в свою очередь, не перечислил их застройщику, то это не проблема застройщика, он не должен ничего возвращать. С другой стороны, гражданин ведь не виноват в этом. Фонд предлагает ей следующий вариант: есть решение арбитражного суда, по этому решению конкурсный управляющий уже внес ее в реестр. Следующий шаг – требовать предоставления квартиры или компенсации через суд», – поясняют в депстрое Югры.

Впрочем, губернатор ХМАО Наталья Комарова потребовала от управленцев более плотного содействия в разрешении вопроса. «Готовьте документы в отношении тех граждан, права которых были нарушены, и сейчас они не могут получить ни квартиры, ни компенсацию. Практику всю изучить и оказывать содействие», – настоятельно рекомендовала глава региона своим подчиненным на последнем заседании окружного штаба по вопросам капстроя.

Появление новых жалоб дольщиков уже привлекло внимание общественности, которая настаивает на том, чтобы и этим схемам застройщиков была дана правовая оценка.

«Сегодня высказывания граждан требуют детальной проверки прокуратуры и следственного комитета. И речь идет не только о том, что федеральная структура не исполняет решение суда, но и о, вероятно, незаконных действиях застройщика, которые могли ему позволить избежать уголовной и финансовой ответственности. Сегодня люди попали в юридический капкан, однако, как правило, такие схемы оставляют следы. И есть экспертные учреждения, способные это вскрыть», – делятся мнением источники издания, близкие к правоохранительным структурам.

О возможных мошеннических схемах застройщика высказываются собеседники издания в компетентных органах и относительно истории в Нефтеюганске. Речь идет о проблемном доме №14/1 в 3-м микрорайоне. Как полагают инсайдеры, по завершении расследования уголовного дела количество дольщиков может существенно сократиться. Впрочем, аналогичные прогнозы в свое время давали и в правительстве Югры, основываясь на предварительных результатах расследования по уголовному делу.

«Нарушения вскрыла местная прокуратура. Выяснилось, что застройщик привлекал средства в обход эскроу-счетов. Когда решался вопрос с инвестором по достройке дома и предоставления дольщикам квартир, застройщик Олег Зырянов

предоставил информацию по 41 гражданину без подтверждения платы. Якобы некоторые квартиры должны были предоставляться по взаимозачету. После введения процедуры банкротства корректировкой реестра и исключением фиктивных дольщиков займется конкурсный управляющий. Возможно, руководитель организации делал договоры взаимозачета на аффилированных лиц, однако партнерами деньги не вносились, но при успехе реализации этой схемы каждый ее участник мог получить по 5-6 миллионов рублей», – делятся информацией посвященные в детали процесса источники издания.

Тем временем наблюдатели отмечают, что компании нефтеюганского застройщика Олега Зырянова и сургутского Богдана Нестора оставили региону несколько сотен дольщиков. Так, только в ЖК «Уютный», состоящем из нескольких многоэтажных зданий, позиционируемых как жилье комфорт-класса в Сургуте, квартиры не получили 452 гражданина. В настоящее время в отношении организаций обоих бизнесменов введена процедура банкротства. Судебные процессы по ним не закончены. Одновременно с этим идут разбирательства по уголовным делам. И если владельцу «Северстроя» инкриминируют мошенничество с деньгами дольщиков на 100 млн рублей, то Зырянова подозревают в незаконном привлечении денежных средств.

Так или иначе, в региональном Фонде защиты дольщиков говорят об индивидуальном подходе к решению проблемы. «У всех граждан, у которых возникли сложности с включением в реестр требований участников долевого строительства, разные ситуации. Каждый вопрос разрешается индивидуально. При этом в случае несогласия с принятыми решениями участники долевого строительства вправе обжаловать такое решение в установленном законом порядке», – резюмирует глава Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Югры Михаил Павлов.

«Правда УрФО» продолжит следить за развитием событий.

Источник: Правда УрФО

<https://pravdaurfo.ru/polnotekst/434755-federalnyj-fond-otkazalsya-ot-dolshhikov-v-hmao-zastrojshhiki-pogryazli-v-sudah-i-ugolovnyh-obviniyah/>

В УрФО за полгода построили больше 4 млн «квадратов» жилья

12 июля 2023, 15:26

За первое полугодие 2023 года в УрФО введено в эксплуатацию 4,1 млн кв. м жилья – на 7% больше, чем за аналогичный период 2022 года. Об этом шла речь на совещании, которое провел полномочный представитель Президента Владимир Якушев при участии заместителя министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Никиты Стасишина.

Основными темами стали реализация планов по вводу жилья в эксплуатацию в регионах Уральского федерального округа в 2023 году, наращивание градостроительного потенциала, в том числе за счёт комплексного развития территорий и решения проблем обманутых дольщиков.

«По предварительным данным регионов УрФО за первое полугодие в округе введено в эксплуатацию более 4 млн квадратных метров жилья. Это почти половина от плана на год. Динамика хорошая, главное не растерять темп», – обратил внимание Владимир Якушев.

Он также напомнил, что Владимир Путин поставил задачу сохранить в этом году прошлогодний уровень ввода (для Уральского федерального округа это 8,5 млн.кв.метров жилья).

Добавим, что в 2023 году в Югре запланировано построить 950 тысяч квадратных метров квартир. На данный момент с учетом индивидуального жилищного строительства введены в эксплуатацию более 323 тысяч квадратов. Лидируют Пыть-Ях, Нефтеюганск и Ханты-Мансийск.

Источник: ОТРК «Югра»

https://ugra-tv.ru/news/zhkkh/v_urfo_za_polgoda_postroili_bolshe_4 mln_kvadratov_zhilya/

Выплаты, положенные обманутым дольщикам, смогут получить их наследники

17 июля 2023, 15:11

Внесены изменения в Закон Приморского края, устанавливающий меры по восстановлению прав граждан, имущество которых привлечено жилищно-строительными кооперативами для строительства многоквартирных домов на территории региона. Об этом сообщает «Приморская газета».

В законе закрепляется право гражданина, который приобрел право требования о передаче жилого помещения или денежного требования в порядке наследования после признания застройщика банкротом и открытия конкурсного производства, на включение в краевой реестр пострадавших участников строительства и получение единовременной выплаты, при условии, что единовременная выплата наследодателю не производилась.

Напомним, что указанным законом был введен новый механизм поддержки граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, — единовременная денежная выплата.

Получить такую выплату могут члены кооперативов, подавшие заявление о включении в краевой реестр пострадавших участников строительства до 31 декабря 2023 года.

Для предоставления выплаты пострадавшие граждане должны уступить право требования к застройщику или безвозмездно передать долю в праве собственности на объект незавершенного строительства министерству имущественных и земельных отношений Приморского края.

Источник: ПРИМОРСКАЯ ГАЗЕТА

<https://primgazeta.ru/news/vyplaty-polozhennye-obmanutym-dol-schikam-smogut-poluchit-ih-nasledniki-17-07-2023-05-11-36>

Как оформить или продать долю в квартире и загородном доме в 2023 году

13 июля 2023, 17:55

Часто жилье принадлежит на равных правах сразу нескольким собственникам. В этом случае любое решение — будь то обмен, продажа квартиры или загородного дома — они принимают вместе. Чем долевая собственность отличается от совместной и как ею можно распорядиться — рассказывают «Известия».

Что такое долевая собственность и какие права она дает

Дом, квартира и другая недвижимость могут находиться как в индивидуальной, так и общей собственности. В первом случае права на жилье принадлежат одному человеку, во втором — двум и более. Тогда речь идет уже об общей долевой собственности.

Это значит, что все собственники имеют одинаковые права владения, пользования и распоряжения жилплощадью, однако не могут этого делать только лишь по своему усмотрению, не согласовав свои действия с другими совладельцами. Более того, каждый из них может пользоваться любой частью жилплощади, так как в квартире нет «своих» или «чужих» квадратных метров. По умолчанию все доли считаются равными. Выделить реальную долю можно только по соглашению с другими собственниками или через суд.

При этом количество владельцев и их качественный состав законом не ограничены.

Что можно сделать со своей долей при общедолевой собственности в 2023 году

В ряде случаев владелец доли может принимать решения самостоятельно. В частности, он может заявить о пересмотре размера доли. Например, если он вложил в квартиру больше других и документально докажет это. Тогда его доля будет увеличена на основании решения суда.

Также каждый дольщик вправе зарегистрировать своего ребенка младше 18 лет без согласия остальных собственников. Если же он захочет прописать супруга или супругу, родителей или других лиц, то ему придется получить согласие всех совладельцев квартиры.

Согласие потребуется и в случае обмена или продажи доли. Исключение — дарение и завещание.

Как продать свою долю в квартире при общедолевой собственности в 2023 году

При продаже доли ее владелец обязан уведомить сособственников о своем

решении. По закону сначала нужно предложить выкупить долю каждому из совладельцев.

Лучше отправить им заказное письмо, чтобы в случае проблем доказать в суде, что требования Гражданского кодекса с вашей стороны не были нарушены. Стоит учесть, что другие дольщики могут подать иск в суд, если было нарушено право преимущественного выкупа.

Если же в течение месяца никто из совладельцев не согласился на сделку, тогда можно приступить к поиску покупателя со стороны.

При этом когда один из владельцев доли несовершеннолетний, любые сделки с недвижимостью совершаются с участием органов опеки.

Можно ли выкупить долю при общей долевой собственности принудительно в 2023 году

Российское законодательство предусматривает возможность выкупить долю другого совладельца в принудительном порядке. Сделать это можно только через суд при наличии трех условий: совладелец не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, его доля незначительна и не может быть реально выделена.

Как продать свою долю, если в общей долевой собственности дом с участком в 2023 году

Правила купли-продажи имущества в общей долевой собственности те же, что и в отношении земельного участка с домом. Однако здесь есть некоторые нюансы. И жилой дом, и земельный участок — самостоятельные объекты недвижимости. Это значит, что каждый из них поставлен на кадастровый учет и право собственности регистрируется в отношении каждого объекта. Поэтому для продажи доли необходимо получить отказ всех дольщиков в отношении дома и участка.

С финансовой точки зрения такая сделка крайне невыгодна, так как продавец теряет 25–30% стоимости. Если бы объект продавался целиком, он получил бы гораздо больше средств.

Источник: ИЗВЕСТИЯ

<https://iz.ru/1543654/2023-07-13/kak-oformit-ili-prodat-doliu-v-kvartire-i-zagorodnom-dome-v-2023-godu>