



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 3 по 10 июля 2023 года.

Кратко:

- Реестр долгостроев России с начала года сократился почти на 200 домов;
- ВС согласился на передачу квартир дольщику-юрлицу. В одном из недавних споров в Верховном суде банку удалось доказать, что его можно считать дольщиком и выдать ему квартирами компенсацию по требованию;
- Застройщики в 2023 году получили в три раза меньше предостережений от Москомстройинвеста;
- Дольщик, купивший в Железногорске 15 квартир за 20 млн, может остаться без жилья и без денег;
- ВС РФ рассмотрит спор о включении требования дольщика в реестр участников строительства – ПБ «Олевинский, Буюкян и партнеры».

**Реестр долгостроя России с начала года сократился почти на 200 домов.
Фонд развития территорий: реестр долгостроя РФ с начала года сократился
на 193 дома**

06 июля 2023, 13:50

Единый реестр проблемных объектов жилищного строительства России (ЕРПО) за шесть месяцев 2023 года сократился на 193 дома, говорится в сообщении Фонда развития территорий.

В нем указывается, что за полгода из ЕРПО исключили 237 домов, а включили в реестр - 44 дома.

"По состоянию на 1 июля 2023 года в Едином реестре проблемных объектов числились 1 013 домов общей жилой площадью 6,3 миллиона квадратных метров", - отмечается в нем.

В сообщении добавляется, что за шесть месяцев из ЕРПО исключили объекты, которые находятся в 46 регионах, в том числе в Московской (72), Ленинградской (15) и Челябинской (8) областях.

Источник: РИА НОВОСТИ Недвижимость

<https://realty.ria.ru/20230706/dolgostroi-1882571197.html>

ВС согласился на передачу квартир дольщику-юрлицу.

В одном из недавних споров в Верховном суде банку удалось доказать, что его можно считать дольщиком и выдать ему квартирами компенсацию по требованию

3 июля 2023, 16:00

Компания «СК Стратегия» заключила договор долевого участия в строительстве объекта застройщика «Хайгейт». Потом права по этому договору перешли от «СК Стратегия» к банку «Траст». Дальше события развивались так:

9 августа 2018 года «Хайгейт» признали банкротом.

8 апреля 2019-го обязательства застройщика передали подмосковному Фонду защиты дольщиков.

27 июня 2019 года вступили в силу поправки к закону «О банкротстве», которые изменили правила банкротства застройщиков: теперь юрлиц не могут признавать дольщиками.

16 октября 2019-го требование «Оптима-Сервис» о передаче двух квартир включили в реестр, а в 2021 году права по этому требованию перешли к банку «Траст».

ВС признал бесконечный срок давности в споре с застройщиком.

Но после ввода объекта в эксплуатацию банк так и не получил квартиры, поэтому получить их «Траст» попытался в судебном порядке (дело № А40-168480/2021). Две инстанции удовлетворили требование. Но Арбитражный суд Московского округа решение отменил. Кассация обратила внимание на вступившие в силу поправки к закону «О банкротстве», которые забрали у юрлиц возможность считаться дольщиками. Из-за этого суд не признал за компанией право на компенсацию в натуральном виде.

«Траст» обратился с жалобой в Верховный суд, в которой настаивает: кассация поступила неправильно, когда применила в этом споре новую редакцию закона. Ведь фонд получил права на достройку еще до вступления в силу изменений о дольщиках-юрлицах. Экономколлегия с этим согласилась и отменила постановление кассационного суда.

Источник: ПРАВО.RU

<https://pravo.ru/news/247276/>

Застройщики в 2023 году получили в три раза меньше предостережений от Москомстройинвеста. Основные замечания касались сроков строительства проектов и порядка размещения сведений в единой информационной системе жилищного строительства

10 июля, 14:49

Специалисты Москомстройинвеста вынесли 211 предостережений застройщикам за шесть месяцев 2023 года в рамках контрольно-надзорных мероприятий, это почти на 30% меньше, чем за первое полугодие 2022 года. Такая мера воздействия является профилактической и направлена на недопущение нарушений застройщиками, сообщила в понедельник председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова.

"Профилактическая работа ведомства направлена на снижение количества ошибок инвесторами. Так, за первое полугодие было вынесено на 82 предостережения меньше, чем в аналогичный период прошлого года. Это свидетельствует как раз об эффективности этого вида работы", - отметила Пятова, чьи слова приводит пресс-служба контрольного ведомства.

Она уточнила, что основные замечания специалистов комитета в поданной застройщиками документации касались сроков строительства проектов, порядка размещения сведений в единой информационной системе жилищного строительства, в том числе в проектных декларациях и предоставлении ежеквартальной отчетности.

"Все контрольно-надзорные функции Москомстройинвеста нацелены на выполнение поставленной мэром Москвы задачи - минимизировать потенциальные риски для дольщиков. В целях повышения качества работы девелоперов комитетом регулярно проводятся профилактические мероприятия, направленные на сокращение числа совершаемых застройщиками нарушений обязательных требований", - добавила Пятова.

Как отметили в пресс-службе, контрольно-надзорная деятельность комитета направлена на соблюдение интересов дольщиков. Специалисты анализируют информацию, публикуемую инвесторами в проектных декларациях, ежеквартальной отчетности, сведения в информационно-аналитических системах, ведут работу с банками и правоохранительными органами. Сложные и проблемные вопросы выносятся на совещания по контролю за ходом реализации инвестиционных проектов строительства с участием городских структур правительства Москвы.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/ekonomika/18233247>

Дольщик, купивший в Железногорске 15 квартир за 20 млн, может остаться без жилья и без денег

03 июля 2023, 13:55

Пока дольщики первой очереди железногорского долгостроя на ул. Никитина готовятся в июле наконец-то получить ключи от жилья, дольщик Антон Тутуков вынужден отстаивать свои права в суде. Свайное поле второй очереди долгостроя, в которой мужчина купил 15 квартир, могут просто засыпать ради благоустройства территории перед сдачей первой очереди.

«Абсолютный правовой беспредел»

О ситуации «Курским известиям» рассказала представитель Антона Тутукова, курский юрист Виктория Воробьёва. По её словам, Антон в 2018 году купил 15 квартир, как он тогда полагал, во второй очереди единой строящейся многоэтажки на ул. Никитина в Железногорске (между Свято-Троицким храмом и горно-металлургическим колледжем). Жильё он брал для родственников с севера. Мужчина вложил в эту недвижимость в ценах 2018 года около 20 миллионов рублей. Все обязательства по оплате дольщиком полностью выполнены, все договоры зарегистрированы в Росреестре. Застройщиком и второй, и первой очереди тогда выступало ООО «Железный город», позже – «Специализированный застройщик «Железногорская МСО». По словам Виктории Воробьёвой, её доверителю всегда поясняли, что первая и вторая очереди – это одна и та же многоэтажка. На это указывает и явно типовый проект дома, и то, что свайное поле второй очереди находится практически вплоты к торцу первой очереди. Кроме того, по словам Виктории Воробьёвой, если бы это были разные дома, у каждого из них в силу закона был бы свой земельный участок, а тут он был и до сих пор остаётся единым.

– Когда в 2020 году МСО не смогло продолжить строительство первой очереди дома, у моего доверителя брали согласие на передачу Курскому ипотечному агентству, ныне – Агентству по развитию строительства в Курской области (АРСКО), всего земельного участка, на котором расположены и первая очередь долгостроя, и свайное поле под вторую очередь, – рассказала Виктория Воробьёва.

– Как мы знаем, часть дольщиков, вложившихся в строительство второй очереди, «перебросили» в первую очередь, с ними АРСКО заключило дополнительные соглашения. С Антоном Тутуковым такие соглашения агентство заключать не желает, ссылаясь на то, что в МСО все документы на этого дольщика утеряны. АРСКО пыталось в одностороннем порядке расторгнуть договоры с моим доверителем, но получило от Росреестра отказ, потому что Антон полностью оплатил строительство квартир. После этого расторгнуть договоры пыталось и «Железногорское МСО», но безуспешно. АРСКО утверждает, что не является застройщиком второй очереди дома, но, как нам известно, намерено засыпать свайное поле второй очереди. В АРСКО заявляют, мол, в июле истекает

разрешение на строительство первой очереди, её дольщики получают ключи – и всё, вопрос закрыт, никаких квартир ваш доверитель не получит, свайное поле будет засыпано. Как это можно сделать, если по закону свайное поле – уже часть общего имущества дома, принадлежащего, в том числе и моему доверителю? Происходит абсолютный правовой беспредел.

Запретить засыпку отказались

По словам юриста, она от имени Тутукова обратилась в Железнодорожную межрайонную прокуратуру, чтобы надзорное ведомство не допустило засыпку свайного поля второй очереди. Также в Железнодорожный суд подан иск к АРСКО и к спецзастройщику «Железнодорожное МСО», в т.ч. о понуждении Агентства к заключению дополнительного соглашения с Антоном Тутуковым и обязанности АРСКО предоставить дольщику купленные им квартиры в готовом виде (т. е. фактически о достройке второй очереди долгостроя). И прокуратура, и суд отказались осуществить обеспечительные меры по недопущению засыпки свайного поля. «В прокуратуре говорят: застройщик может не согласиться с нашим представлением и оспорить его. Суд считает, что засыпка свай не нарушит права моего доверителя, поскольку в будущем их можно будет откопать. Опрошенные нами строители говорят: в этом случае свайное поле уже не будет обладать первоначальными качествами, фундамент дома нужно будет делать заново», – рассказала Виктория Воробьева.

«Нет никаких взаимоотношений»

Получить от «Железнодорожной МСО» комментарий «Курским известиям» не удалось (Виктория Воробьева говорит, что все её письма к спецзастройщику возвращаются почтой как неполученные). Согласно первоначальной декларации о строительстве (от 2 марта 2018 года), размещённой на портале Минстроя России «Наш.дом.рф», объект строительства обозначен как «многоквартирный дом по ул. Никитина...», в разделах «Литера», «Строение», «Блок секция» какая-либо информация отсутствует. Указание на «1-ю очередь строительства» появляется в декларации лишь в её уточнении от 1 июня 2018 года. На этом же портале декларация о строительстве «2-й очереди в осях 5-6» появляется 16 апреля 2018 года. К слову, по данным с портала Минстроя, срок выдачи ключей дольщикам квартир «2-й очереди» – 30 июня 2023 года.

В Агентстве развития строительства Курской области сослались на постоянную занятость своего руководителя. Его зам пояснила, что не уполномочена давать комментарии. Но отметила, что с Антоном Тутуковым у АРСКО «нет никаких взаимоотношений».

Попросили перенести суд в Курск

Железнодорожный городской суд начал рассмотрение иска Антона Тутукова к обоим застройщикам. Представители «Железнодорожной МСО» на судебное заседание 23 июня не явились. Представитель АРСКО сообщил, что Агентство сейчас готовит

изменения в проектную документацию. Также он заявил ходатайство о направлении иска в Ленинский суд Курска – по месту нахождения ответчиков. Виктория Воробьёва возразила, отметив, что иск подан по месту расположения объекта строительства. Судья Татьяна Галкина огласила определение об отказе представителю АРСКО в изменении подсудности дела (определение может быть обжаловано). Суд по ходатайству представителя истца истребовал из администрации Железногорска первоначальную проектную документацию, на основании которой выдавались разрешения на строительство.

30 июня Виктория Воробьёва сообщила, что прокуратура в своём ответе подтвердила, что АРСКО сейчас вносит изменения в проектную документацию дома. «Видимо, наличие «2-й очереди строительства» им мешает благоустроить территорию «1-й очереди». Без этого благоустройства они не смогут сдать дом в строй. Никого не интересуют права дольщика Тутукова, ни прокуратуру, ни полицию, ни региональный Минстрой. Во всех инстанциях сейчас ответ один: ваше дело рассматривает суд».

Позиция властей

Первый замглавы Железногорска Игорь Ефремов на запрос «Курских известий» сообщил, что администрация города выдала четыре разрешения на строительство двух многоэтажных жилых домов (четыре очереди строительства) на одном земельном участке. По двум документам сроки разрешений истекли, и застройщик их не продлевал. Разрешение на строительство жилого дома – «2-й очереди» – прекращено 6 июня 2023 года из-за отсутствия у застройщика права на земельный участок. «В соответствии с проектной документацией во 2-й очереди было предусмотрено строительство 63 квартир в блок секции в осях 5-6 жилого дома по ул. Никитина. В настоящее время действует разрешение на строительство жилого дома... по улице Никитина в г. Железногорске Курской области 1-й очереди строительства сроком до 13.07.2023... В связи с тем, что разрешения на строительства выдавались на отдельные этапы, ... внесение изменений в проектную документацию в части исключения 2-й очереди строительства не требуется», – пояснил Игорь Ефремов. Согласно ответу, в администрацию Железногорска документы об изменении первоначальной проектной документации на строящийся жилой дом не поступали.

«Курские известия» направили запрос главе региона Роману Старовойту. Из ответа замминистра регионального Министерства информации Ирины Толмачёвой следует, что АРСКО сейчас на законных основаниях проводит благоустройство территории возле «1-й очереди строительства». Согласно ответу, никаких действий по переводу дольщиков 2-й очереди в 1-ю АРСКО не предпринимало. (Это противоречит словам дольщиков на последней встрече с Романом Старовойтом. Глава региона тогда прямо спросил, не осталось ли дольщиков во второй очереди. Один из присутствовавших дольщиков сказал, что знает одного дольщика из второй очереди, но чиновники заверяли губернатора, что таковых нет).

Как видно из ответа Министерства информации, в ведомстве полагают, что «Железнодорожное МСО» может взять у АРСКО в субаренду земельный участок для достраивания «2-й очереди». При этом из ответа неясно, взаимодействует ли региональная власть со спецзастройщиком «Железнодорожная МСО» по поводу строительства «2-й очереди», хотя эта стройка является ещё более проблемной. Зато в ответе министерства подчёркивается, что 1-я и 2-я очереди – это разные строительные объекты, поэтому обязательств перед дольщиками 2-й очереди у АРСКО нет и никаких согласий у дольщиков этой очереди Агентство брать не обязано. При этом региональная власть подтверждает, что земельный участок под обеими очередями строительства единый, но он взят АРСКО в аренду для достраивания только 1-й очереди. Будет ли Агентством засыпано свайное поле 2-й очереди или нет, в ответе не сказано.

Редакция «Курских известий» следит за ситуацией.

Источник: КУРСКИЕ ИЗВЕСТИЯ

<https://kursk-izvestia.ru/news/200415/>

ВС РФ рассмотрит спор о включении требования должника в реестр участников строительства – ПБ «Олевинский, Буюкян и партнеры»

04 июля 2023, 12:30

10.07.2023 Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ рассмотрит кассационные жалобы Бокова С.Н., Дарсиговой Л.М., Дегтярева В.Н., Гаас Г.А., Геворгияна М.М., Ефанова А.В., Зозули И.В., Ковалевой Т.В., Рахимкуловой И.С., Руховец А.А., Руховца И.В., Шабаева Р.С. на определение Арбитражного суда Саратовской области от 21.03.2022, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2022 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28.12.2022 по делу № А57-18444/2020 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью "Строительная компания "ЖБК-3".

В июне 2019 года ООО «Строительная компания ЖБК-3» (застройщик) и ООО «ФХ - центр ГК «ЖБК-3» заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В апреле 2020 года ООО «ФХ - центр ГК «ЖБК-3» уступило Владимиру Дегтяреву требование к ООО «Строительная компания ЖБК-3» о передаче двухкомнатной квартиры, основанное на договоре участия в долевом строительстве. При этом Дегтярев полностью исполнил обязательства, принятые по договору уступки требования и уплатил ООО «ФХ - центр ГК «ЖБК-3» за полученное требование 1,7 млн рублей.

В марте 2021 года суд признал ООО «Строительная компания ЖБК-3» банкротом по правилам параграфа 7 главы IX закона о банкротстве. В конце декабря 2021 года Владимир Дегтярев направил конкурсному управляющему заявление о включении его требования о передаче двухкомнатной квартиры в реестр требований участников строительства. Конкурсный управляющий отказался включить это требование в реестр, сославшись на пропуск срока закрытия реестра, установленный пунктом 4 статьи 201.4 закона о банкротстве.

При этом в марте 2022 года суд в порядке статьи 201.15-1 закона о банкротстве на основании решения ППК «Фонд развития территорий» о финансировании мероприятий по завершению строительства принятого 3 декабря 2021 года передал права ООО «Строительная компания ЖБК-3» на земельный участок, на котором возводился МКД, со всеми неотделимыми улучшениями и обязательствами перед участниками строительства по передаче жилых помещений НО «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Саратовской области».

Дегтярев обратился в суд с возражениями по результатам рассмотрения конкурсным управляющим его требования о передаче жилого помещения.

Суд первой инстанции признал требование Дегтярева, основанное на зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и об уступке требования, обоснованным, сославшись на отсутствие встречного предоставления со стороны застройщика.

Определяя момент, с которого требование Дегтярева считается включенным в реестр требований участников строительства, суд первой инстанции исходил из того, что это требование подлежало включению в реестр конкурсным управляющим автоматически на основании информации, размещенной органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (абзац первый пункта 3.1 статьи 201.4 закона о банкротстве). Тот факт, что конкурсный управляющий не исполнил данную обязанность, не должно снижать уровень правовой защиты участника строительства, обоснованно рассчитывающего на передачу жилого помещения в натуре.

Отменяя определение первой инстанции, апелляционной суд счел, что в силу пункта 15 статьи 201.4 закона о банкротстве требование Дегтярева, включенное в реестр после принятия ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, подлежит удовлетворению в деньгах, а не в натуральной форме.

Суд округа согласился с апелляцией.

Податели кассационных жалоб не согласились с выводами судов апелляционной инстанции и округа, так как посчитали неправильным толкование положений пункта 15 статьи 201.4 Закона о банкротстве в отрыве от правил, закрепленных в пункте 3.1 упомянутой статьи Закона. Эти правила предполагают самостоятельное, без заявления участников строительства, включение управляющим требований в реестр на основании информации, размещенной в ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, извещение участника строительства о принятом решении и последующее исключение соответствующего требования из реестра по решению суда в случае, если к моменту принятия фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства, участник строительства не предоставит документы о внесении оплаты по договору участия в долевом строительстве, отсутствующие у управляющего.

При этом право участника строительства на получение жилого помещения не может быть поставлено в зависимость от того, выполнил управляющий возложенные на него обязанности или нет.

05.06.2023 г. судья Верховного суда И.В. Разумов счел доводы кассационной жалобы заслуживающими внимания и передал этот обособленный спор на рассмотрение в СКЭС ВС РФ.

На мой взгляд, нормы, содержащиеся в п.3 и п. 3.1 ст. 201.4 закона о банкротстве, следует толковать таким образом, что требования о передаче квартиры перешли к заявителю жалобы по рассматриваемому спору на основании договора уступки

прав требования по договору участия в долевом строительстве. Соответственно, конкурсный управляющий должен был включить требования дольщика и уведомить его надлежащим образом, а в случае недостоверности сведений, указанных в ЕГРН, оспаривать требования уже только в судебном порядке.

Подобная практика содержится в постановлении Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2023 № 15АП-5806/23 по делу № А32-18411/2016. В этом судебном акте суд также ссылается на определения Верховного Суда Российской Федерации от 24.02.2015 № 305-ЭС14-1186 по делу № А40-80775/13. В соответствии с уже сформированным правовым подходом, при рассмотрении дела о несостоятельности (банкротстве) должника необходимо исходить из принципов правовой определенности и равенства прав всех участников гражданско-правовых отношений, закрепленных, в том числе, в п. 1 ст. 1 ГК РФ. Суд вправе самостоятельно определить состав и размер реестра требований участников строительства, если конкурсный управляющий ранее нарушил или не исполнил свои обязательства в полной мере.

На мой взгляд, ВС РФ с высокой вероятностью отменит решения нижестоящих инстанций и направит дело на новое рассмотрение для полного исследования существенных обстоятельств.

Автор: Маргарита Иванова, юрист правового бюро «Олевинский, Буюкян и партнеры»

Источник: ФЕДРЕСУРС

<https://fedresurs.ru/news/6720cab9-9a24-4f2a-b5b2-b9c2bf34b2f9>