



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 16 по 23 октября 2023 года.

Кратко:

- Прокуратура ХМАО добилась ужесточения приговора для участника скандала об обманутых дольщиках. Прокуратура ХМАО добилась реального срока для риэлтора компании «Салаир»;
- В Госдуму внесен законопроект об обязанности застройщиков выполнять рекламные обещания. Заставить застройщиков возводить жилые комплексы такими, какими они расписываются в рекламных буклетах, предложили депутаты. Законопроект об этом внесен в Госдуму;
- «Юганск-Строй» нанес удар по репутации Фонда дольщиков и соцстроек ХМАО. Схемы поставок бракованного бетона изучают прокуроры. Конфликты связали с чиновниками Нефтеюганска;
- Активы «СеверСтрой Партнера» в Сургуте продают за 95 миллионов. К объектам ЖК «Уютный» проявлял интерес СЗ «44 микрорайон»;
- Опыт Югры с дольщиками оценили на уровне федерального Минстроя.

Прокуратура ХМАО добилась ужесточения приговора для участника скандала об обманутых дольщиках
Прокуратура ХМАО добилась реального срока для риэлтора компании «Салаир»

18 октября 2023, 13:51

Прокуратура ХМАО добилась в суде ужесточения приговора для 33-летнего югорчанина, который обвинялся в мошенничестве при долевом строительстве жилых домов в Сургуте. Об этом URA.RU сообщили в пресс-службе окружного надзорного ведомства. Источник агентства в силовых структурах рассказал, что речь идет о Вадиме Бондарюке, который был замешан в скандале с обманутыми дольщиками компании «Салаир».

«Суд ХМАО-Югры по результатам пересмотра по апелляционному представлению прокурора и жалобам потерпевших изменил приговор, отменив условное осуждение. Лишение свободы мужчине предстоит отбывать в исправительной колонии общего режима», — рассказали в пресс-службе надзорного ведомства. Суд первой инстанции назначил Бондарюку наказание в виде лишения свободы на шесть лет условно и штрафом в размере 300 тысяч рублей.

С 2016 по 2018 год мужчина, в сговоре с руководителем строительной компании «Салаир» Сергеем Ярушиным, обманным путем перепродавал квартиры и незаконно заключал договора на долевое строительство. От его действий пострадали 25 жителей Сургута и Сургутского района. Размер причиненного ущерба составил более 13 млн рублей. При этом, Ярушин был освобожден от уголовной ответственности в связи с возмещением ущерба в полном объеме.

Ранее URA.RU писало о том, что в Сургуте (ХМАО) возбудили уголовное дело по факту мошенничества против учредителя строительной компании «Салаир» Сергея Ярушина. По версии следствия, Ярушин под предлогом переуступки прав участия в долевом строительстве присвоил более 10 млн рублей.

Источник: URA.RU

<https://ura.news/news/1052695510>

В Госдуму внесен законопроект об обязанности застройщиков выполнять рекламные обещания

Заставить застройщиков возводить жилые комплексы такими, какими они расписываются в рекламных буклетах, предложили депутаты. Законопроект об этом внесен в Госдуму.

17 октября 2023, 19:01

Депутаты предложили дополнить Гражданский кодекс положением о том, что любая информация, распространяемая застройщиком в целях привлечения средств для долевого строительства, признается публичной офертой. То есть застройщики будут обязаны выполнять обещания, которые были указаны, например, в рекламных буклетах, но не прописаны в договоре долевого участия.

Авторы законопроекта отмечают, что стало больше случаев, когда застройщики в рекламе, расписывая достоинства своих объектов, рассказывают о планах по созданию детских садов, парков, спортивных площадок и прочей инфраструктуры. При этом в большинстве случаев в тех же рекламных материалах мелким шрифтом указывается, что эта информация "носит информационный характер". То есть никакой ответственности девелопер, не построивший обещанный детсад, не несет. По данным инициаторов поправок, в Ленинградской области, к примеру, ни в одной из новостроек, сданных в 2017-2019 годах, придомовое пространство не соответствовало в полной мере рекламной визуализации.

«Ни в одной из новостроек придомовое пространство не было таким, как в рекламе»

Сейчас, отмечает адвокат в сфере недвижимости Анастасия Поликыржа, застройщику можно предъявить претензии по ненадлежащей рекламе, однако штрафы для девелопера там мизерные. Инициатива крайне любопытная, отмечает адвокат. Сейчас при несоответствии построенного рекламным буклетам (например, по местам общего пользования, инфраструктуре, наличию социальных объектов) у дольщиков фактически нет возможности понуждения застройщика к выполнению заявленного. По приемке квартиры механизм есть. Был пример, когда дольщик в такой ситуации обратился в суд с требованием возместить потерю рыночной стоимости квартиры и убытки. Он купил квартиру, ожидая, что, как обещано в рекламе, в жилом комплексе будут открытый бассейн, теннисный корт, спортивно-оздоровительные зоны, пляж, паркинг, благоустроенная территория. На деле получил просто "коробку в муравейнике", говорит Поликыржа. Другой пример - в жилом комплексе было запланировано строительство детского сада, но позже его заменили на торговый комплекс. Оба дольщика обращались в суды, ссылаясь на то,

что не получили обещанного в рекламных буклетах. И обоим суды отказали. Все, что прописано в договоре долевого участия (ДДУ), было сделано. А обещания построить детский сад, бассейн или парк там никогда не указываются.

Проблема недостоверности действительно существует - зачастую в рекламных материалах и макетах проекты жилых домов выглядят гораздо лучше, чем конечный результат, говорит партнер юридической фирмы Platforma.Legal Дмитрий Мальцев. Но тут необходимо отметить важный фактор - результат строительства должен соответствовать, в первую очередь, проектной документации и информации, которую застройщик обязан публиковать в проектной декларации. Более того, в исходной проектной декларации действительно могут быть бассейны и всяческие сады, но по мере реализации проекта застройщик имеет право вносить изменения в проект (как правило, стандартный ДДУ не ограничивает застройщика) и итоговый результат будет сильно отличаться от исходного макета. Формально это не будет считаться нарушением, так как все изменения вносятся строго в соответствии с законом. Предлагаемые изменения никак не затрагивают этот аспект.

Предложенные изменения являются более радикальными, чем просто уточнение требований к содержанию рекламной информации, считает Мальцев. Сама по себе идея защиты интересов покупателей жилья выглядит разумной, но она требует гораздо более глубокой проработки и системного изменения законодательства о рекламе, о долевом участии в строительстве, гражданского, административного кодексов.

Инициатива, безусловно, продиктована благими намерениями, но не вполне понятен правовой механизм ее реализации, отмечает исполнительный директор Клуба инвесторов Москвы Владислав Преображенский. Статья Гражданского кодекса, которую предлагается изменить, относится к нормам, которые регулируют договор купли-продажи. Тогда как договор участия в долевом строительстве не является договором купли-продажи, это особый вид договора, который подчиняется специальным правилам, которые установлены прежде всего законом об участии в долевом строительстве. Кроме того, обеспечить полное соответствие рекламного образа объекта в его проектируемом ландшафтном окружении итоговому результату на практике порой бывает нереально, говорит Преображенский. "В современных рекламных материалах широко используются цифровые технологии виртуальной реальности и информационного моделирования, однако строительство объекта - это длительный процесс, занимающий несколько лет, а за это время окружающая городская среда и градостроительная ситуация вокруг объекта, как правило, изменяются, что может не всегда соответствовать субъективным ожиданиям дольщиков, сформированных под воздействием рекламы", - говорит он.

Сами застройщики в целом позитивно воспринимают инициативу. "Каждый из игроков рынка будет нести прямую ответственность за критерии и преимущества, указанные в рекламных буклетах, не списывая эти данные на информационный характер", - говорит директор по маркетингу девелопера Sense Диана Гайнуллина. Если же ожидания покупателя не оправдаются, это окажет негативное влияние не только на конкретного девелопера, но и на всех застройщиков в целом.

Инициатива правильная, потому что она еще больше сблизит клиента с девелопером и позволит выстроить более доверительные отношения, считает директор по маркетингу VIRA Иван Баталов. Полностью исключить недобросовестные обещания в рекламе это вряд ли поможет, но диапазон несоответствий между обещаниями и реальностью, конечно же, уменьшится. "Другая сторона медали - чтобы эта инициатива действительно использовалась во благо жителей и не была инструментом выписывания каких-то дополнительных штрафов девелоперам, - отмечает он. - Иначе проверяющие органы займутся "буквоедством", а девелоперы будут опасаться, что их рекламу могут как-то иначе понять и неверно интерпретировать".

Целесообразно, чтобы законопроект не только защищал покупателей жилья от недобросовестной рекламы, но там были бы предусмотрены и разделы, которые минимизируют риски "потребительского терроризма", говорит коммерческий директор ГК "А101" Анна Боим. При этом в Москве, Санкт-Петербурге и других крупных городах девелоперы уже много лет крайне осторожны в рекламных сообщениях, говорит она. Вопрос "невыполнения" тех или иных обещаний - в подавляющем большинстве случаев вопрос персонального представления клиента о том, как они должны выполняться. Например, если в рекламном сообщении фигурирует какой-либо государственный социальный объект (детский сад или физкультурный комплекс), то его появление строго контролируется со стороны городских властей, существуют ориентировочные сроки его открытия. Но именно ориентировочные, подчеркивает Боим, с поправкой на возможные задержки при согласовании проекта или передаче объекта на муниципальный баланс. Если в рекламе появляется коммерческий объект на территории жилого комплекса - например, торговый или фитнес-центр, кинотеатр, - это означает, что девелопер уже сделал все необходимые шаги, чтобы уверенно анонсировать этот проект. При этом сроки строительства и открытия обычно не указываются, потому что они часто зависят от инвесторов или операторов этих объектов.

Источник: РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА

<https://rg.ru/2023/10/17/kak-na-kartinke.html>

«Юганск-Строй» нанес удар по репутации Фонда дольщиков и соцстроек ХМАО. Схемы поставок бракованного бетона изучают прокуроры

Конфликты связали с чиновниками Нефтеюганска

19 октября 2023, 00:20

Поставщику строительных материалов для социальных объектов в ХМАО обрисовали уголовно-правовые перспективы. Компания «Юганск-Строй», по всей видимости, годами поставляла на стройплощадки округа бракованный бетон. Нарушения на сегодня подтвердились пока на первом объекте – возводимом доме для пострадавших дольщиков в Нефтеюганске. Как рассказывают очевидцы событий, некачественные стройматериалы могли стать причиной трагедии в случае разрушения многоквартирника. Впрочем, нештатная ситуация на площадке уже создала риски для репутации кураторов строительной отрасли и планов властей Югры вывести из статуса обманутых дольщиков несколько десятков семей, и по предварительным оценкам, сроки возведения дома как минимум увеличатся еще на полгода. Впрочем, наблюдатели уверены, что возникновение конфликта произошло не без интересов местной администрации. Со слов участников рынка, именно мэрия позиционирует «Юганск-Строй» как надежного производителя и поставщика стройматериалов и лоббирует попадание компании практически на все социальные объекты, куда вкладываются бюджетные деньги. Пока собеседники издания предполагают количество некондиционных зданий, отраслевики рекомендуют обратить внимание еще одну рискованную площадку – фильтровальную станцию.

Компания «Юганск-Строй» вмешалась в планы властей Югры по восстановлению прав дольщиков Нефтеюганска.

По оценкам экспертов, из-за поставок некачественных материалов производителя бетона сроки завершения строительства одного из самых проблемных домов муниципалитета сдвинутся как минимум на полгода, и в зоне риска 123 дольщика.

«Проблема вскрылась в ходе достройки многоквартирника новым подрядчиком «Хаус Групп». При этом представители именно строительной компании, а также стройконтроля из Москвы обратили внимание, что качество бетона не соответствует заявленному. Так, для соцобъектов бетон должен быть В-30, а «Юганск-Строй» поставляет В-20. Риск был колоссальный. Строители могли бы собрать корпус дома, который просто в определенный момент не выдержал бы нагрузки и похоронил людей», – рассказывают знакомые с историей вопроса собеседники издания в Нефтеюганске.

Предположения строителей уже подтвердились и результатами экспертизы качества производимого «Юганск-Строем» бетона. Как сообщают инсайдеры, в протоколах экспертной организации, которая определяла прочность взятых образцов, указано, что «часть из них имеет класс прочности даже ниже В-20».

Примечательно, что настолько низкое качество продукции «Юганск-Строя» представители профсообщества связывают с цементом, который используется нефтяниками на месторождениях. По версии источника-криминалиста, в 99% случаев, когда речь заходит о контрафактном цементе в гражданском строительстве, всплывает ворованный на объектах нефтяных компаний состав, который поставляется исключительно для цементирования скважин.

«Марок у нефтяников несколько, но все они не предназначены для строительства домов и других объектов. Слишком хрупкий для больших нагрузок. Другой вопрос: по всей видимости, в незаконной схеме замешаны сами нефтяники. На месторождения тампонажный цемент привозят огромными тюками, там, как правило, его и фасуют, и перепродают. Далее появляются новые маркировки для строек», – делится информацией источник.

Напомним, о проблеме качества стройматериалов на объекте в Нефтеюганске заявил в начале месяца заместитель губернатора Югры Азат Ислаев. Тогда чиновник обратил внимание на то, что к разбирательствам подключена прокуратура ХМАО. В настоящее время, как указывают близкие к надзору источники, проверка ведомством еще не завершилась. Однако результаты экспертизы прокурорам уже поступили.

«Если в контракте указаны требования к стройматериалам, и нефтеюганская компания обманула строителей, поставляя на объект бетон ниже качеством, то в этой истории есть признаки мошенничества и уголовка. Что касается понесенных убытков застройщиком, вопрос с компенсацией будет решаться уже в гражданском порядке. Не последнюю роль, судя по всему, здесь сыграли и чиновники администрации города. Учитывая, что эта фирма поставляет бетон практически на все соцобъекты муниципалитета, кто-то лоббировал и помогал им», – полагают наблюдатели.

О том, что «Юганск-Строй» практически монополист в Нефтеюганске», говорят и представители стройрынка. При этом организация с подачи мэрии позиционирует себя как завод, где производится большие объемы бетона хорошего качества.

«Естественно строители, заходя в Нефтеюганск, обращаются к этому производителю. С одной стороны вроде есть рекомендация мэрии, с другой – возить бетон, например, из Сургута сейчас затруднительно из-за работ на мосту. Вполне логично, что если в городе один поставщик, то аналогичные проблемы с качеством могут наблюдаться практически на всех объектах. Более того, компания продавала свою продукцию для строек по всему округу. Были прецеденты, когда строители просто отказывались от сотрудничества с «Юганск-Строем» и даже озвучивали проблему прежнему руководству УКС Югры, чиновники обещали переговорить с руководством компании, уговаривали потерпеть. Как мы видим, разговора либо не было, либо представители УКСа проблему просто замяли», – озвучивают ситуацию отраслевики.

Впрочем, на сегодня работать с «Юганск-Строем» отказался и застройщик дома дольщиков «Хаус Групп». Теперь компания совместно с проектной организацией ищет решение, как сохранить конструкцию дома, обеспечив безопасность объекта для жильцов. Среди возможных вариантов: либо демонтировать, либо усиливать конструкцию. Кроме того, ожидается поступление расчетов несущей способности плит перекрытия и вариантов продолжение строительства второй очереди.

«Все находятся в ситуации цейтнота. По условиям договора дом должны были сдать до 30 декабря текущего года. В новых обстоятельствах стройка может затянуться еще на полгода. И здесь немалую роль сыграют санкции: многие материалы либо отсутствуют, либо очень дорогие. Конечно, никто не предполагал, что в Нефтеюганске найдутся люди, которые захотят нажиться за счет экономии на качестве материала. В результате сейчас под удар поставили и Фонд дольщиков, и кураторов строительной отрасли, и граждан, которые и так признаны пострадавшими», – рассуждают собеседники издания.

Отметим, строительство дома началось еще в 2014 году компанией «Артель». Сдать объект планировалось в 2016 году, однако сроки неоднократно переносились. В итоге недострой был внесен в реестр проблемных домов, а в марте 2020 года арбитражный суд признал застройщика банкротом. Руководитель компании Руслан Юсупов стал фигурантом уголовного дела о мошенничестве и отмывании денег.

Осенью прошлого года Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры подписал договор о достройке дома с компанией из Тюмени – ООО «Хаус Групп».

Тем временем наблюдатели не исключают, что использование бетона «Юганск-Строя» может обернуться неприятным сюрпризом или техногенной аварией и на других сообъектах города. В зоне внимания у экспертов сейчас станция фильтрования, которую власти города обещали сдать в конце сентября – начале октября текущего года.

«Объект до сих пор не сдан. Теперь в мэрии говорят о новых сроках – конце ноября. Однако главным вопросом у всех остается качество этой стройки. По всей видимости, бракованный бетон поставлялся и на этот коммунальный объект. Есть сомнения, что это могло привести к изменению проектно-сметной документации. А это все время, риски для населения и новые затраты бюджета», – добавляют участники рынка в Нефтеюганске.

«Правда УрФО» продолжит следить за развитием событий.

Источник: ПРАВДА УРФО

<https://pravdaurfo.ru/polnotekst/444089-yugansk-stroj-nanes-udar-po-reputaczii-fondadolshnikov-i-soczstroek-hmao-shemy-postavok-brakovannogo-betona-izuchayut-prokurory/>

Активы «СеверСтрой Партнера» в Сургуте продают за 95 миллионов К объектам ЖК «Уютный» проявлял интерес СЗ «44 микрорайон»

23 октября 2023, 16:30

Конкурсный управляющий ООО «СеверСрой Партнер» выставил на торги два земельных участка в 44 микрорайоне Сургута. Начальная стоимость договора составляет 95,9 миллиона рублей, по данным портала «Федресурс».

Общая площадь продаваемых объектов – 18,5 тысячи квадратных метров. Находятся они возле лесной зоны. На территории разрешено строить жилье. На данных участках предполагалось возвести два дома № 7 и № 8. Шаг аукциона указан в 5%, задаток – 20% от суммы контракта. Подать заявку можно до конца ноября.

Уточним, ООО «СеверСтрой Партнер» зарегистрировано в Сургуте. Бизнес ранее известного застройщика Богдана Нестора признали банкротом в 2020 году. В октябре за 225 миллионов на торгах продали недострой в ЖК «Уютный». Приобрело объект ООО «Специализированный застройщик «44 микрорайон». Учредителями общества выступают Геворг Мовсисян (принадлежит 99% предприятия) и Вачаган Мовсисян (1%), по данным системы «Контур.Фокус».

«Правда УрФО» сообщала, что Фонд защиты прав дольщиков ХМАО весной 2023 года нашел подрядчиков, которые должны закончить строительство двух домов в 44 микрорайоне.

Источник: ПРАВДА УРФО

<https://pravdaurfo.ru/novost/444497-aktivy-severstroj-partnera-v-surgute-prodayut-za-95-millionov/?ysclid=lo2vpwf62e959053882>

Опыт Югры с дольщиками оценили на уровне федерального Минстроя

23 октября 2023, 13:08

Опыт Югры по работе с дольщиками оценили на уровне федерального Минстроя, сообщает официальный Telegram-канал правительства округа.

Об этой практике югорчане рассказали на съезде специалистов пресс-службы в сфере ЖКХ, который проходил в рамках III Международного строительного чемпионата.

«Поделиться механизмами работы специалисты решили на примере освещения деятельности Фонда защиты прав дольщиков. В Югре такие вопросы находятся на контроле у губернатора, и о них еженедельно докладывают на Штабе по строительству», – пишет канал.

Кроме того, в соцсетях оперативно публикуются посты о работе, обновляется актуальная дорожная карта по объектам. Дольщики в режиме реального времени узнают обо всех изменениях.

Источник: АРГУМЕНТЫ И ФАКТЫ. ЮГРА

https://ugra.aif.ru/realty/opyt_yugry_s_dolshchikami_ocenili_na_urovne_federalnogo_minstroya