



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 31 октября по 7 ноября 2023 года.

**Кратко:**

- Дольщикам Сургута начали выдавать ключи от квартир;
- Сургутяне наконец начали заселяться в квартиры;
- Застройщиков не пускают в плавание. Минфин предлагает не ограничивать размер ставок при кредитовании строительства;
- О защите прав залоговых кредиторов;
- Сыктывкарка в суде увеличила компенсацию за неполученную квартиру в доме на Стахановской.

## **Дольщикам Сургута начали выдавать ключи от квартир**

31 октября 2023, 14:13

В Сургуте началась выдача ключей дольщикам дома № 1 жилого комплекса «Любимый», расположенного на ул. Университетская, 43, в микрорайоне 31Б. До конца ноября ключи получат 286 участников долевого строительства домов № 1 и 2 указанного ЖК, сообщает пресс-служба Фонда защиты прав дольщиков Югры в своем телеграм-канале.

«Графики осмотра квартир, подписания документов и выдачи ключей формировали с учетом пожеланий дольщиков. Для их удобства весь процесс оформления документов и вручения ключей проходит на территории комплекса «Любимый», - говорится в сообщении.

Дома №1 и №2 ЖК «Любимый» попали в единый реестр проблемных домов в 2020 году. Осенью 2022 года на объекте появился новый подрядчик – компания «Хаус Групп».

Источник: ИА SIAPRESS

[https://siapress.ru/news\\_surgut/125248-286-surgutskih-dolshchikov-poluchat-klyuchi-ot-kvartir-do-kontsa-noyabrya](https://siapress.ru/news_surgut/125248-286-surgutskih-dolshchikov-poluchat-klyuchi-ot-kvartir-do-kontsa-noyabrya)

## **Сургутяне наконец начали заселяться в квартиры**

31 октября 2023, 22:05

Почти 300 семей из Сургута начали получать ключи от квартир от проблемного застройщика. Об этом сообщается в группе правительства Югры в telegram.

Дольщики первого и второго домов ЖК «Любимый» начали заселяться в новое жилье. Речь идет о домах в мкр. 31Б. До конца ноября въехать в законные квартиры смогут 286 собственников, уточняется в сообщении.

Процесс оформления всех необходимых документов проходит на территории жилищного комплекса. Графики осмотра квартир менеджеры составляют согласно пожеланиям сургутян.

Источник: МОСКОВСКИЙ КОМСОМОЛЕЦ

<https://ugra.mk.ru/social/2023/10/31/surgutyane-nakonec-nachali-zaselyatsya-v-kvartiry.html>

## **Застройщиков не пускают в плавание**

### **Минфин предлагает не ограничивать размер ставок при кредитовании строительства**

3 ноября 2023, 20:31

Минфин подготовил законопроект, предусматривающий вывод кредитования строительной деятельности из-под действия готовящихся ограничений для плавающих банковских ставок для микропредприятий. Это объясняется тем, что создаваемые под конкретные строительные проекты юрлица могут попадать под действие ограничений, что приведет к росту процентной нагрузки и удорожанию жилья. Эксперты в основном считают эту инициативу полезной, впрочем, некоторые полагают, что ограничения по ставкам могли бы позволить планировать рост затрат.

Минфин предлагает не распространять на кредиты для застройщиков готовящиеся ограничения по части плавающих банковских ставок. Ведомство подготовило законопроект, который предусматривает вывод из-под действия будущих положений по плавающим ставкам некоторых видов деятельности, включая строительство зданий и инженерных сооружений. Поясним, что в Госдуме сейчас рассматривается законопроект, предусматривающий установление лимитов, ограничивающих размер «плавания» ставок в том числе по кредитам для микробизнеса,— не более чем на четыре процентных пункта от уровня ключевой ставки на дату заключения договора.

Необходимость исключения для строительной отрасли Минфин объясняет тем, что застройщики зачастую реализуют проекты «на балансе отдельной, специально созданной организации», которая может быть отнесена к микропредприятию. Для них плавающая ставка более выгодна и используется в рамках проектного финансирования. Так, при кредитовании жилищных проектов ставка состоит из двух компонентов: базовая ставка, которая является плавающей и начисляется на долг, не покрытый средствами дольщиков на эскроу-счетах (чем меньше покрытие, тем выше ставка), и специальная ставка — фиксированный процент, начисляемый уже на покрытую средствами на эскроу-счетах часть долга.

В случае с коммерческой недвижимостью, поясняет Минфин, кредитование «осуществляется с определенным запасом прочности — в данный резерв по потоку может быть заложен прогноз роста ключевой ставки».

По мнению Минфина, фиксированные ставки для застройщиков приведут к увеличению процентной нагрузки и, как следствие, к увеличению стоимости

квадратного метра жилой площади, ставки аренды для ритейлера и стоимости проживания при аренде номеров в гостиницах.

Председатель комитета «Опоры России» по строительству Марк Геллер поясняет, что застройщики создают отдельные юрлица практически на каждый дом на срок строительства — в таких организациях минимум сотрудников и выручки на первом этапе строительства, поэтому они в период строительства могут формально попадать под микропредприятия. Ограничения могут привести к тому, что банки будут закладывать свой риск и, соответственно, ставки для таких строительных организаций будут выше, предупреждает он.

Впрочем, член генсовета «Деловой России», гендиректор ООО «Власта Инвест Крым» Людмила Любимова полагает, что ограничение изменения ставок не только для микробизнеса было бы «полезным шагом» для строительных компаний — введение лимита поможет планировать повышение своих затрат.

Гендиректор АО «Югинвестпроект» Илья Пономарев не считает, что ограничение изменения плавающей ставки существенно скажется на строителях, к тому же «финансировать реальную стройку займами с плавающей ставкой рискованно, учитывая длительный инвестиционный цикл».

При этом, говорит господин Пономарев, отсутствие ограничений создает риск «сваливания» небольших подрядчиков в значительные финансовые риски, что при повышенной ключевой ставке может стать критичным для малого бизнеса.

Член общественного совета при Минстрое, президент фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева полагает, что предложение Минфина «понятно и представляется правильным» — ограничение изменения ставки приведет к увеличению стоимости кредита на стадии строительства с большим объемом привлеченных на счета эскроу-средств. «В других случаях, на которые также предлагается не распространять ограничения, уже возникают вопросы», — говорит она, поясняя, что в этих ситуациях ограничения снижают риски для заемщика.

Источник: КОММЕРСАНТЪ

<https://www.kommersant.ru/doc/6320757?query=дольщик>

## О защите прав залоговых кредиторов

31 октября 2023, 00:07

В прошлом году наметился тренд на расширение прав залоговых кредиторов в рамках процедуры банкротства застройщика: на их защиту встали Конституционный и Верховный суды РФ. Это переломный момент правоприменения, поскольку в 2019 г. были внесены изменения в закон о банкротстве, которые касались порядка передачи объекта незавершенного строительства и земельного участка фонду защиты прав участников долевого строительства.

Важно учитывать, что фонд, являясь социальным объектом, несет функцию по защите прав дольщиков при достройке дома и передаче квартир. Но когда объект передается фонду, залоговые кредиторы теряют право на получение компенсации и залоговый статус. А фонд обязан погасить только первую и вторую очереди реестра требований кредиторов, причем в ограниченном размере – не более 10%. Де-факто это означает, что залоговые кредиторы при передаче «недостроя» остаются без основного источника, за счет которого могли бы получить удовлетворение даже в случае профицитности передаваемого актива.

Залоговыми кредиторами, как правило, являются банки, инвесторы, которые финансировали строительство объектов, и, естественно, такой подход федерального законодателя привел к конфликту между участниками дела о банкротстве застройщика. Кроме того, в 2022 г. был расширен круг лиц, которые могут являться залоговыми кредиторами. К их числу были отнесены также юридические лица, которые просто покупали квартиры, например подрядные организации, получавшие квартиры в качестве отступного, а также физические лица – инвесторы, которые покупали две и более квартиры.

Конституционный суд, встав на защиту залогового кредитора, постановлением № 34-П от 21.07.2022 установил, что лишение последнего права на компенсацию признано не соответствующим Конституции РФ, и утвердил временный механизм, предоставляющий залоговому кредитору права на получение компенсации как от фонда защиты прав дольщиков, так и за счет конкурсной массы банкрота-застройщика. В продолжение вектора, заданного Конституционным судом, Верховный суд провел аналогию с продажей имущества должника, признав передачу «недостроя» фонду специальной формой реализации конкурсной массы, за счет которой подлежат погашению в том числе и права кредиторов в порядке, как если бы имущество продавалось на торгах.

Как же должен работать временный механизм по предоставлению компенсации, определенный Конституционным судом? По сути, предусмотрена выплата двух последовательных платежей в пользу залогового кредитора. Первоначальная компенсация вытекает непосредственно из факта отчуждения объекта фонду и выплачивается им же в пользу залогового кредитора. Ее размер определяется на стадии передачи объекта в определении суда. При этом размер компенсации не может составлять более 50% от размера требований залогового кредитора. Последующая компенсация выплачивается за счет конкурсной массы, а в случае ее недостаточности подлежит выплате из чистой прибыли фонда, после того как он достроит дом и продаст все квартиры.

Проблема в том, что пока непонятно, как эти суммы рассчитывать, да и возможность получить компенсацию остается весьма иллюзорной. Вместе с тем в апреле этого года Верховный суд в обзоре по делам о несостоятельности (банкротстве) подтвердил право залоговых кредиторов на получение компенсации, их приоритет в рамках банкротства застройщика и обязал фонд гасить все текущие требования кредиторов.

Крайне важный вопрос – конкретное правоприменение временного механизма, разработанного Конституционным судом. В частности, «Сбер», являясь залоговым кредитором и одним из заявителей в Конституционный суд, до сих пор ждет расчета компенсации в рамках дела о банкротстве. После Конституционного суда и отправки вопроса о расчете компенсации в Верховный суд на новый круг прошло уже 1,5 года, но суд первой инстанции до сих пор не вынес свой вердикт.

Креативными оказались Арбитражный суд Москвы и Девятый арбитражный апелляционный суд, определившие, что при передаче объекта денежные средства, которые подлежат выплате в конкурсную массу в виде разницы между стоимостью объекта и размером обязательств застройщика, должны быть распределены полностью на удовлетворение требований залоговых кредиторов – по аналогии со ст. 201.14 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», забыв, правда, что данная норма касается только граждан – участников строительства и только в случае продажи имущества с торгов.

Надо понимать, что залоговым кредиторам может быть отказано в предоставлении первоначальной компенсации, в случае если размер залоговых требований превышает рыночную стоимость передаваемого имущества. Тут все логично, поскольку даже при реализации предмета залога с торгов кредитор не получил бы

удовлетворения. Вместе с тем регуляторные нормы предусматривают, что за таким кредитором сохраняется возможность получить последующую компенсацию перед фондом, но такой практики пока не было.

Таким образом, на сегодняшний день Конституционным судом установлены новые имущественные гарантии для залоговых и текущих кредиторов несостоятельного застройщика. При этом отсутствует единообразие судебной практики по вопросу расчета первоначальной и последующей компенсации для залоговых кредиторов, уплачиваемой приобретателем имущества застройщика.

В апреле 2023 г. комитет Госдумы одобрил законопроект № 289603-8 о защите прав залоговых и текущих кредиторов при банкротстве застройщика и рекомендовал принять в первом чтении. В настоящее время законопроект еще не принят. Ждем решения федерального законодателя: сможет ли он найти баланс интересов между инвесторами обанкротившегося застройщика и Фондом защиты прав граждан – участников строительства?

По итогам IX ежегодной конференции «Практика банкротства», проведенной газетой «Ведомости» 13 октября 2023 г. в Москве

Источник: ВЕДОМОСТИ

[https://www.vedomosti.ru/forum/bankruptcy\\_practice/columns/2023/10/31/1003426-zaschite-prav](https://www.vedomosti.ru/forum/bankruptcy_practice/columns/2023/10/31/1003426-zaschite-prav)



## **Сыктывкарка в суде увеличила компенсацию за неполученную квартиру в доме на Стахановской**

02 ноября 2023, 15:28

Жительница Сыктывкара, которая не смогла получить ключи от новой квартиры в доме на улице Стахановской, увеличила компенсацию за неполученное жилье. Городской суд рассмотрел дело по ее иску.

Истец пояснила, что по договору цессии приобрела право на объект долевого строительства — квартиру общей площадью в 25,24 квадратного метра на 4-м этаже в строящемся доме на Стахановской улице в сыктывкарском Лесозаводе. Впоследствии застройщик ООО «Вега» был признан банкротом, его обязательства были переданы ответчику.

Фонд обязался выплатить компенсации участникам долевого строительства. Для определения размера компенсаций ответчик привлек оценщика. После получения отчетов фонд выплатил истцу более 1,6 миллиона рублей.

Посчитав сумму компенсации заниженной, сыктывкарка обратилась в суд. Она потребовала дополнительной выплаты в размере более 780 тысяч рублей.

Суд назначил экспертизу. После получения результатов горсуд удовлетворил требования в полном объеме, обязав фонд заплатить более 780 тысяч рублей: экспертиза подтвердила, что квартира стоит более 2 миллионов рублей, а не 1,6 миллиона рублей.

В Коми был всего один проблемный дом. Он расположен по улице Стахановской в сыктывкарском микрорайоне Лесозавод. Строить его в 2016 году начало ООО «Вега», заключив 103 договора долевого участия. Первоначально дом планировался с пятью жилыми этажами, но в процессе работ руководство компании решило надстроить еще один этаж, не проведя всех необходимых процедур. Помещений стало больше (в доме стало 118 квартир), как и проблем. Завершить работу «Вега» не смогла. Работы прекратились в мае 2019 года, на тот момент степень готовности объекта составляла 82%.

В октябре 2020 года ООО «Вега» признано банкротом по иску публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». В отношении компании была введена процедура конкурсного производства.

Тогда же на сайте федерального фонда было опубликовано сообщение о том, что «принято решение о восстановлении прав граждан путем завершения строительства», достройкой собирался заниматься региональный фонд. Эта структура была создана в Коми в декабре 2020 года.

В апреле 2021 года конкурсный управляющий произвел оценку здания, по результатам которой выяснилось, что стоимость завершения строительства предварительно составит 29,16 миллиона рублей. Однако в августе был опубликован новый отчет оценщика. И по нему итоговая рыночная стоимость завершения работ по строительству дома на улице Стахановской определена в 75,91 миллиона рублей.

Наблюдательный совет федерального фонда принял решение о завершении строительства дома на общую сумму в 83 млн рублей. При этом федеральные средства должны были составить 58,1 миллиона, региональные — 24,9 миллиона рублей. В Минстрое заявляли о восстановлении нарушенных прав не менее 97 участников долевого строительства.

В марте 2022 года появилась информация, что из-за сложной экономической обстановки возможен другой вариант — выплата компенсации дольщикам. Некоторые с этим согласились.

В апреле республика направила в публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» ходатайство об изменении способа восстановления прав дольщиков, которые вложились в строительство многоквартирного дома. Было предложено рассмотреть на очередном заседании наблюдательного совета фонда возможность внесения изменения в уже принятое решение и заменить завершение строительства объекта на выплаты возмещения участникам долевого строительства. Такое решение и было принято.

Общая сумма компенсации оценивалась в 277 миллионов рублей. На компенсации претендовали 123 пострадавших дольщика. С 15 августа фонд начал принимать заявления на выплаты возмещения. В ноябре 2022 года глава Минстроя Коми сообщил, что выплата компенсаций сыктывкарским дольщикам завершена.

Сейчас в Арбитражном суде Коми рассматриваются заявления федерального фонда, который решил отказаться от полученного в собственность здания на улице Стахановской. Что будет с недостроенным домом, пока неизвестно.

Источник: ИА БНКОМИ

<https://www.bnkomi.ru/data/news/164723/>