



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 1 по 8 апреля 2024 года.

### **Кратко:**

- В Югре для 496 дольщиков будут достроены дома в 2024 году;
- Василий Голубев предложил ввести новую форму помощи для обманутых дольщиков;
- Как получить квартиру, если застройщик объявил себя банкротом;
- Минстрой меняет условия ипотеки для дольщиков. Будущие владельцы квартир смогут получить и встроенную мебель;
- ФРТ: 8 тысяч пострадавших дольщиков получили компенсации в I квартале.

## **В Югре для 496 дольщиков будут достроены дома в 2024 году**

5 апреля 2024

В 2024 году для 496 дольщиков достроят дома. Об этом сообщили на заседании правительства Югры. Как сообщает Telegram-канал «Стройкомплекс Югры», первыми новоселами в этом году станут жители первой блок-секции дома №53 в Нефтеюганске. 14-этажный дом уже готов на 94%. Дольщики второй блок-секции многоэтажки получают свои квартиры до 30 сентября 2024 года. Сроки сдвинулись, так как подрядчик обнаружил применение некачественного бетона и был вынужден демонтировать часть несущих конструкций.

18-этажный дом введут в эксплуатацию до конца августа этого года в 44 микрорайоне Сургута. Строительная готовность объекта – 72%. Причиной, по которой сдвигаются сроки, стали дефицит кадров и задержка контрагентами поставок стройматериалов.

«Любой перенос сроков в худшую сторону – вынужденная и неприятная мера. Мы понимаем, как люди заждались своих квартир. Но мы обязаны защищать права дольщиков не только в части самой возможности въехать в новое жильё, но и в части получения квартир высокого качества, к которым у новосёлов не будет никаких претензий», – рассказал директор департамента строительства и ЖКК Югры Матвей Каров.

Источник: АРГУМЕНТЫ И ФАКТЫ

<https://ugra.aif.ru/realty/construction/v-yugre-dlya-496-dolshchikov-budut-dostroeny-doma-v-2024-godu>

## **Василий Голубев предложил ввести новую форму помощи для обманутых дольщиков**

5 апреля 2024

Губернатор Ростовской области Василий Голубев обратился к местным депутатам с предложением внести изменения в региональный закон «О поддержке пострадавших участников долевого строительства в Ростовской области».

Главная цель этих изменений – ввести новую форму помощи для обманутых дольщиков. Она будет выражаться в денежной компенсации, которая поможет покрыть затраты на приобретение жилья. Это нововведение будет применяться ко всем проблемным объектам на территории Ростовской области, за исключением тех, где ситуация решается при содействии федерального фонда. После того, как эти объекты будут исключены из единого реестра проблемных объектов, они больше не будут подпадать под эту программу.

Детали о размере и порядке предоставления этой выплаты будут определены правительством Ростовской области. Необходимость в дополнительных средствах из регионального бюджета будет установлена после получения соответствующих документов от граждан.

Помимо этого, законопроект предполагает расширение списка лиц, имеющих право на поддержку. К ним относятся люди, имеющие долю в общей собственности на недостроенный объект, который был включен в реестр пострадавших граждан до 27 июня 2019 года. Этот объект также должен быть включен в единый реестр проблемных объектов.

Источник: МОСКОВСКИЙ КОМСОМОЛЕЦ

<https://rostov.mk.ru/social/2024/04/05/vasiliy-golubev-predlozhl-vvesti-novuyu-formu-pomoshhi-dlya-obmanutykh-dolshhikov.html>

## **Как получить квартиру, если застройщик объявил себя банкротом**

**Заключение договора долевого участия и покупка квартиры на этапе котлована в настоящее время очень популярно. Так, можно приобрести жилье намного дешевле, чем покупать уже готовую квартиру. Однако, в таком случае имеются определенные риски**

3 апреля 2024

У застройщика может не хватить денег на строительство, а иногда и недобросовестные застройщика намеренно уходят в банкротство, чтобы избежать ответственности перед дольщиками.

Что делать гражданам в такой ситуации, "Российской газете" рассказал управляющий партнер юридической компании "Раевский групп" Александр Раевский.

### **Содержание:**

1. Что такое банкротство
2. Как узнать о банкротстве застройщика
3. Что делать, если застройщик объявил себя банкротом
4. Как предъявить требования о передаче жилья

### **Что такое банкротство**

- Для начала необходимо выяснить, что подразумевается под банкротством. Банкротство - это процесс признания организации неплатежеспособной в судебном порядке, состоит из нескольких этапов, которые в свою очередь могут длиться годами (на практике около 3 лет).

### **Как узнать о банкротстве застройщика**

Если было подано заявление о признании застройщика банкротом, дольщик может об этом узнать на сервисе Федресурс, на сайте Кадарбитр, а также от конкурсного управляющего, который уведомляет всех дольщиков о банкротстве застройщика.

## **Что делать, если застройщик объявил себя банкротом**

Если застройщик в стадии банкротства, необходимо незамедлительно действовать и подать заявление о включении в реестр требований кредиторов в Арбитражный суд по месту рассмотрения банкротного дела.

### **В заявлении дольщик вправе требовать:**

- передачу приобретенного жилья;
- возмещение суммы оплаченных денежных средств;
- оплату суммы неустоек и штрафов.

К такому заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие взаимоотношения с застройщиком:

- договор долевого участия;
- документы об оплате по договору.

Указанное заявление необходимо подать в течении двух месяцев с момента опубликования сведений о начале конкурсного производства. По окончании данного срока, реестр подлежит закрытию.

### **Дополнительно отмечаем, что существует очередность погашения долгов:**

Расчеты с физическими лицами, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда здоровью или же жизни.

Расчеты с работниками строительной компании.

Выплаты дольщикам, а также выплаты штрафов и компенсаций.

Расчет с прочими кредиторами (например, с банками).

В связи с этим необходимо понимать, что добиться выплат в реальности затруднительно: выявленного имущества застройщика зачастую недостаточно для всех кредиторов. Более того, необходимо дождаться окончания банкротства и продажи имущества должника на торгах, которые в свою очередь также проводятся длительное время.

## **Предъявить требования о передаче жилья**

### **Есть несколько способов:**

- Потребовать признания права собственности, если дом готов и достроен, но на практике это происходит не часто.
- Инициировать завершение строительства недостроенного дома своими силами. Для чего необходимо создать жилищно-строительный кооператив, при этом имеется ряд нюансов. Например, земля, на которой строился дом, должна принадлежать застройщику.
- Также возможно достроить дом может другая компания либо Фонд развития территорий посредством привлечения подрядчиков. Для этого Фонд проводит экспертизу и на ее основании решает целесообразно ли такое строительство.

Источник: РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА

<https://rg.ru/2024/04/03/kak-poluchit-kvartiru-esli-zastrojshchik-obiavil-sebia-bankrotom.html>

## **Минстрой меняет условия ипотеки для дольщиков**

### **Будущие владельцы квартир смогут получить и встроенную мебель**

2 апреля 2024

Тем, кто покупает квартиру на этапе строительства дома, могут разрешить включать в договор стоимость окон, дверей, встроенной мебели. Так планируется удешевить новостройку для конечного потребителя. Соответствующий законопроект опубликован на портале проектов нормативных правовых актов для общественного обсуждения.

#### **Квартирная недвижимость**

Документ разработал Минстрой по поручению Владимира Путина после совещания по вопросам лесопромышленного комплекса, прошедшего в марте 2023 года. Он вносит изменения в закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов. Суть их в том, чтобы по соглашению сторон в договор можно было вносить сведения об элементах отделки, системах инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементах, а также об условиях размещения в новом жилье встроенной мебели. Причем она должна быть изготовлена в России или других государствах — членах Евразийского экономического союза.

«Принятие законопроекта позволит законодательно закрепить возможность включить элементы отделки, системы инженерно-технического обеспечения, конструктивные элементы и мебель в договор участия в долевом строительстве, что позволит снизить их стоимость для конечного потребителя за счет включения их цены в договор ипотеки», — уточняется в документе.

Он также призван устранить пробел в законодательстве, в котором пока нет ответа на вопрос, что считать встроенной мебелью: предполагается, что это предметы мебели, предназначенные для установки в жилых помещениях и не подлежащие перемещению, в том числе за счет крепления к внутренним стенам, полу или потолку. Перечень изделий планируется фиксировать в приложении к договору.

Предусмотрено, что условие об установке мебели допустимо только, если деньги дольщиков хранятся на счетах эскроу, чтобы обеспечить их целевое использование.

## **Потребителю дадут гарантии**

Договор должен включать информацию о гарантиях на шкафы, антресоли и прочую мебель, которую смонтирует застройщик. Этого требует закон о защите прав потребителей. Срок, в течение которого дольщик вправе предъявить претензии, не может быть меньше того, который определил производитель. Если же последний этого не сделал, то не меньше двух лет. Отсчет начинается со дня подписания первого передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, говорится в законопроекте.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует договору, техническим и градостроительным регламентам, проектной документации. Но так бывает не всегда, и тут закон на стороне потребителя. Если его недовольство касается только мебели, то в передаточном акте он может указать на такие несоответствия. Тогда он вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок,
- соразмерного уменьшения цены договора,
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## **Когда виноват владелец**

Однако застройщик не всегда несет ответственность за возможные недостатки или дефекты. Например, если докажет, что это результат естественного износа:

- самого объекта долевого строительства,
- входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или мебели.

Его не признают виноватым и в других ситуациях:

- если проблемы возникли из-за нарушения самим дольщиком или привлеченными им людьми технических и градостроительных регламентов, других обязательных требований к процессу эксплуатации, ненадлежащего ремонта,
- игнорирования предусмотренных инструкцией правил и условий эффективного и безопасного использования объекта и его элементов.

## **Право выбрать**

Продажа квартир с готовым ремонтом и мебелью набирает популярность, сказал «Парламентской газете» зампреда комиссии Общественной палаты по



ЖКХ, строительству и дорогам Андрей Усенко: «Я ориентируюсь в первую очередь на существующий спрос. Все больше жилья продается именно в такой комплектации. Поэтому возможность по соглашению сторон добавить стоимость мебели в договор долевого строительства и распространить на нее ипотечный кредит — совершенно разумное решение».

Тем более у человека сохраняется право выбора — покупать квартиру уже с мебелью, практически полностью готовую к проживанию, либо самому заниматься обстановкой.

«Знаю примеры, когда застройщики, притом не только крупнейшие, но и региональные, открывают собственные мебельные производства, — отметил Усенко. — Продукцией со своих фабрик они комплектуют строящиеся объекты».

Так что дольщику такие предложения будут действительно выгоднее, заключил эксперт.

Источник: ПАРЛАМЕНТСКАЯ ГАЗЕТА

<https://www.pnp.ru/economics/minstroy-menyaet-usloviya-ipoteki-dlya-dolshhikov.html>

## **ФРТ: 8 тысяч пострадавших дольщиков получили компенсации в I квартале**

4 апреля 2024

Фонд развития территорий (ФРТ) в первом квартале выплатил денежные компенсации 8,2 тысячи пострадавшим дольщикам на общую сумму 32,4 миллиарда рублей, сообщила пресс-служба фонда.

"В топ-10 регионов по числу граждан, которые получили выплаты с января по март 2024 года, вошли Ульяновская, Ленинградская, Московская, Кировская и Ростовская области, Ставропольский, Красноярский, Краснодарский и Пермский края, Республика Башкортостан. Общий объем компенсаций по указанным регионам составил 25,9 миллиарда рублей. Деньги перечислены 6,6 тысячи человек", - говорится в сообщении.

В целом по решениям набсовета ФРТ с 2019 года выплаты получили 54,9 тысячи человек. Сумма компенсаций составила 160,1 миллиарда рублей.

Источник: РИА НОВОСТИ

<https://realty.ria.ru/20240404/dolschiki-1937767990.html>