

Нормотворческая деятельность Фонда

Подготовленные акты

[Проходят общественные обсуждения проекта федерального закона о совершенствовании законодательства в сфере защиты прав граждан – участников строительства](#)

Основные изменения:

- оценка земельного участка и объекта незавершенного строительства по заказу Фонда
- дополнительные основания исключения объектов из ЕРПО (продление срока передачи, продление РнС, завершение конкурсного производства)
- предоставление Фонду земельного участка при выплата возмещения и отсутствия земельного участка у застройщика в результате прекращения прав на него
- завершение строительства на земельном участке, полученном при выплата возмещения, по ранее действовавшим техническим требованиям
- механизм передачи земельного участка от ЖСК при выплата возмещения членам ЖСК

Принятые акты

[Постановление Правительства РФ от 19.11.2021 N 1977 «Об утверждении Правил совершения Фондом в качестве агента регионального фонда сделок по продаже «свободных» помещений»](#)

Фонд выступает агентом региональных фондов на основании заключаемого договора, основные условия которого определены Правительством РФ

[Постановление Правительства РФ от 24.11.2021 N 2023 «О внесении изменений в Правила принятия решения Фондом, утв. постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 №1192»](#)

Основные изменения:

- выплата возмещения при степени строительной готовности менее 80% или отсутствии у застройщика прав на земельный участок
- возможность пересмотра предельного объема финансирования с учетом индексов Минстроя и Минэкономразвития

[Распоряжение Правительства РФ от 06.11.2021 N 3140-р «Об определении банка, уполномоченного осуществлять функции уполномоченного банка в сфере жилищного строительства на территориях Республики Крым и г. Севастополя»](#)

Таким банком определен РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество)

Судебная практика

Верховный Суд РФ подготовил третий обзор судебной практики за 2021 год:

1. Передача застройщиком участнику строительства квартиры меньшей площади, чем это предусмотрено договором, свидетельствует о нарушении условия о предмете договора и является правовым основанием для соразмерного уменьшения цены договора.

2. Если ДДУ предусматривал оплату цены участником долевого строительства за счет кредитных средств, то в случае невозвращения застройщиком денежных средств по расторгнутому ДДУ он обязан возместить участнику строительства убытки в размере процентов, уплаченных по договору кредита, за период неправомерного удержания денежных средств.

3. Расходы на уплату текущей задолженности по земельному налогу и налогу на имущество в отношении предмета залога при банкротстве залогодателя покрываются за счет выручки от реализации заложенного имущества до начала расчетов с залоговым кредитором.

4. Отказ от иска, совершенный должником в преддверии банкротства, может быть оспорен по банкротным правилам посредством обжалования судебного акта, которым он утвержден.

5. Конкурсный кредитор при обжаловании судебного акта о взыскании с должника денежных средств вправе представлять новые доказательства и доводы в обоснование своей позиции.

Верховный Суд РФ вернул на новое рассмотрение дело о взыскании с подрядчика ранее оплаченных работ в соответствии с подписанными формами КС-2, КС-3 в связи с выявленными Федеральным казначейством нарушением принципа эффективности использования бюджетных средств

В 2011–2016 годах ФГУП «Предприятие по управлению собственностью за рубежом» заключило несколько подрядных госконтрактов. Подрядчик отремонтировал здания, а предприятие без вопросов приняло работы.

До 2017 года претензий не возникало. А потом Федеральное казначейство внепланово проверило как ФГУП тратит государственные деньги. Выяснилось, что предприятие неправильно определяло цену и в итоге переплатило своим подрядчикам больше 1 млрд руб. Казначейство обязало ФГУП вернуть эти деньги.

Предприятие в судебном порядке потребовало от подрядчика вернуть «переплату». Но три инстанции отказали истцу. Ведь подрядчик полностью выполнил работы, а заказчик их принял.

ВС не согласился с выводами судов, поскольку для бюджетного права особое значение имеет принцип эффективного использования бюджетных средств, соблюдение которого проверяло казначейство, предписание которого может свидетельствовать, что государственные деньги, которые получил подрядчик, расходовались неэффективно.

Судебная практика

Верховный Суд РФ определил, что за государственную регистрацию дополнительного соглашения уплачивается госпошлина в размере 22 тысяч рублей

Стороны заключили дополнительное соглашение к договору аренды и обратились в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации, уплатив госпошлину в размере 1 000 рублей. предусмотренном [подп. 27 п. 1 ст. 333.33 НК РФ](#) (за внесение изменений в запись ЕГРН).

Управление вернуло документы, не проведя гос. регистрацию, указав на необходимость уплаты госпошлины согласно [подп. 22 п.1 ст.333.33 НК РФ](#) в размере 22 000 рублей (за регистрацию сделки).

Не согласившись с требованием Управления Росреестра организация обратилась в суд. Суды трех инстанций заявление организации удовлетворили.

В деле разбирался Верховный суд, который отметил что дополнительное соглашение к договору аренды является сделкой, за государственную регистрацию которого уплачивается государственная пошлина в размерах, установленных подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, то есть для организаций – 22 000 рублей.

Верховный Суд РФ рассмотрит жалобу регионального фонда Московской области по делу о банкротстве ЗАО «ТЕКС»

Региональный фонд обратился в суд с заявлением о намерении приобрести права застройщика на земельный участок и объект незавершенного строительства.

Одновременно рассматривался вопрос о передаче региональному фонду обязанностей по заключенным конкурсным управляющим в преддверии и после принятия решения Фондом договорам с генеральным подрядчиком, техническим заказчиком и другими лицами, для завершения строительства на сумму более 490 млн. рублей.

Справочно. Предельный объем финансирования, определенный Фондом, составил 266 млн. рублей.

Суд первой инстанции в удовлетворении требования о передаче указанных обязанностей отказал, апелляционный суд решение отменил и передал региональному Фонду обязанности по заключенным договорам.

Не согласившись с судом апелляционной инстанции, региональный фонд подал кассационную жалобу, которая передана для рассмотрения Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ 09.12.2021.

Внутренние нормативные документы Фонда

1. [Регламент](#)* процесса подбора персонала в публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (редакция 4)
2. [Регламент](#)* обеспечения охраны объектов и земельных участков публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства" (редакция 1)
3. [Порядок](#)* предоставления и размещения информации на сайте публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (редакция 3) **вступает в силу с 27.12.2021**

Новости

[В Москве прошел семинар-совещание по вопросу стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года](#)

В семинаре приняли участие Первый заместитель Руководителя Администрации Президента Сергей Кириенко, помощник Президента – секретарь Государственного совета Игорь Левитин, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин, Министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин, а также главы субъектов России и их заместители, курирующие строительную отрасль, представители федеральных органов исполнительной власти, институтов развития и экспертного сообщества.

«Наша задача сегодня – провести мозговой штурм. ... У нас задача, чтобы из стратегии мы сделали на ближайшие 10 лет очень конкретный документ, по которому достигнем результата», – сказал Марат Хуснуллин.

[Марат Хуснуллин рассказал о решении актуальных проблем в сфере обеспечения жильём льготных категорий граждан](#)

Марат Хуснуллин выступил с докладом на заседании Всероссийского координационного совета уполномоченных по правам человека. Вице-премьер рассказал о комплексном подходе работы Правительства, направленной на решение актуальных проблем в жилищной сфере: обеспечение жильём льготных категорий граждан, расселение аварийного жилищного фонда, поддержка ипотечных заёмщиков и представителей строительной отрасли.

[Марат Хуснуллин провёл заседание президиума Правительственной комиссии по региональному развитию](#)

Участники заседания заслушали доклад генерального директора ППК «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» Константина Тимофеева. Он сообщил, что на сегодня наблюдательным советом фонда по 1089 объектам приняты решения о восстановлении прав граждан.

Подводя итог, Марат Хуснуллин отметил, что в целом фондом и регионами проведена большая работа и необходимо её продолжать.

Вице-премьер также призвал ускорить работу по оформлению документов для решения проблем обманутых дольщиков: «Я каждую неделю готов проводить наблюдательный совет по мере готовности проектов. Готовы документы на два-три дома – давайте их рассматривать в ручном режиме. Мы 95% проблемы обманутых дольщиков должны решить к концу 2023 года», – напомнил он.

[Минстрой России разработал цифровую платформу для Единого реестра учета](#)

Минстрой России разработал и принял в эксплуатацию аппаратно-программный комплекс, который станет основой для формирования Единого цифрового реестра граждан, перед которыми имеются федеральные жилищные обязательства и позволит собрать информацию по всем категориям граждан, входящим в госпрограмму «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

«Его внедрение позволит нам сократить время на обработку данных и повысить контроль над исполнением федеральных жилищных обязательств по каждому очереднику во всех регионах страны», – отметил Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин.

Новости Государственной Думы

Законопроект об объединении фондов защиты прав дольщиков и ЖКХ прошел первое чтение

Депутаты приняли в первом чтении законопроект, предусматривающий создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий».

Председатель Государственной Думы Вячеслав Володин ранее отмечал, что «новый Фонд будет решать не только точечные задачи расселения граждан из аварийного жилья и достройки проблемных домов, но и заниматься комплексным развитием территории. Это означает, что градостроительные задачи будут решаться системно, регионам на реализацию проектов жилищного строительства будут выделяться бюджетные средства».

Состоялось расширенное заседание Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России И.Э. Файзуллин рассказал о приоритетных законопроектных инициативах Минстроя России и основных направлениях в разрабатываемой отраслевой стратегии до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года.

В заседании также принял участие директор Фонда защиты дольщиков К.П. Тимофеев.

«Восстановлением прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, занимается Фонд защиты прав дольщиков. У этой проблемы есть свой финал – это декабрь 2023 года. И есть все предпосылки к тому, что эта проблема будет решена в установленный срок. Мы со своей стороны видим большую поддержку со стороны коллег, и благодаря взаимодействию с депутатским корпусом нам удастся ускорить решение многих вопросов», – подчеркнул К.П. Тимофеев.

В Государственной Думе прошел «правительственный час» с участием Генерального прокурора РФ Игоря Краснова

Генеральный прокурор РФ выступил на тему «О состоянии законности в Российской Федерации и соблюдении социальных гарантий и прав граждан».

Одно из предложений Генерального прокурора РФ коснулось проблемы обманутых дольщиков.

«Одним из способов преодоления инфляционных явлений могло бы стать использование жилищных сертификатов с индексируемой номинальной стоимостью. Об этом мною доложено главе государства, соответствующие инициативы направлены в Правительство. Обращаюсь и к вам, уважаемые депутаты, с предложением рассмотреть вопрос о разработке законопроекта, предусматривающего внедрение порядка выдачи обманутым дольщикам таких сертификатов. Подробное обоснование мы готовы представить и подключиться к работе», — сказал он.

Рабочие группы ГД займутся вопросами обеспечения жильем детей-сирот, коммунальными тарифами и проблемами обманутых дольщиков

Соответствующее поручение дал Председатель ГД Вячеслав Володин по итогам выступления Генерального прокурора РФ на «правительственном часе». По его словам, в рабочую группу войдут депутаты от профильных комитетов и вместе с Генеральной прокуратурой выработают законодательное решение проблемы.

Работу над проблемой обманутых дольщиков будет координировать заместитель Председателя ГД Сергей Неверов. Вячеслав Володин напомнил, что в Государственной Думе проходили большие парламентские слушания по этому вопросу и депутаты стали авторами многих инициатив.

СМИ о деятельности Фонда

Порядка 220 долгостроев в РФ исключили из реестра проблемных объектов

За 1,5 месяца обработано 220 заявок от регионов на исключение долгостроев из единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), сообщает пресс-служба Фонда защиты прав дольщиков.

"По инициативе Фонда были приняты изменения в законодательство о долевом строительстве, которые, в частности, позволили исключать из ЕРПО те проблемные объекты, которые удовлетворяют определенным критериям. Мы возобновили обработку заявок на исключение с 8 октября 2021 года. За шесть недель из реестра было исключено 220 проблемных домов", – рассказал гендиректор Фонда Константин Тимофеев.

Обманутые дольщики с конца 2019 года получили более 50 млрд рублей компенсаций

Дольщики проблемных объектов с конца 2019 года получили более 50 млрд рублей компенсаций за не построенное жилье. Об этом ТАСС рассказали в пресс-службе Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

"С конца 2019 года Фонд в установленном порядке принял решения о восстановлении прав 28,9 тыс. пострадавших дольщиков путем выплаты компенсации. Из них 24,7 тыс. человек в 45 регионах уже получили денежное возмещение на общую сумму 50,3 млрд рублей", - уточнили в пресс-службе.

Фонд дольщиков запустил личные кабинеты для арбитражных управляющих

Фонд защиты прав дольщиков запустил на базе Единой информационно системы жилищного строительства (ЕИСЖС) личные кабинеты арбитражных управляющих по делам о банкротстве застройщиков, оставивших после себя обманутых дольщиков. Это позволит автоматизировать работу и сократить сроки передачи документов, сообщили в четверг ТАСС в пресс-службе фонда.

"В рамках данного сервиса реализован большой функционал: арбитражные управляющие могут вести в нем реестры требований кредиторов, участников строительства, формировать и сверять квартирографии, предоставлять фонду сведения и документы по застройщику и финансированию конкурсного производства, а также могут получать аккредитацию", - сказали в пресс-службе.

Завершение строительства

Фонд завершил строительство домов № 16 и 17 в ЖК «Новинки Smart City»

Фонд защиты прав дольщиков завершил строительство домов № 16 и 17 ЖК «Новинки Smart City» в Нижнем Новгороде. 23 ноября 2021 года инспекция государственного строительного надзора Нижегородской области выдала заключение о соответствии построенных домов требованиям проектной документации (ЗОС).

Следующим этапом станет ввод домов в эксплуатацию. Это позволит восстановить права более 110 человек.

Ранее, в 2019-2020 гг. в ЖК «Новинки Smart City» были введены в эксплуатацию 8 жилых домов (9, 11, 12, 13 – в 2019 году, 8, 10, 14, 15 – в 2020 году) и исполнены обязательства перед 465 дольщиками.

Корпус 17 в ЖК «Опалиха ОЗ» введен в эксплуатацию

Получено разрешение на ввод в эксплуатацию корпуса 17 в ЖК "Опалиха ОЗ", недостроенного в Подмосковье проблемным девелопером "Урбан Групп", сообщили в пресс-службе Фонда защиты дольщиков.

"Разрешение на ввод выдано министерством жилищной политики Московской области 23 ноября 2021 года. В указанном доме квартиры приобрели более 350 человек. В ближайшее время мы планируем приступить к записи на выдачу ключей", - отметил глава Фонда Константин Тимофеев.

Общая площадь дома № 17 составляет более 25 тыс. кв. метров, в том числе жилая - 15,3 тыс. кв. метров. Он состоит из 10 секций переменной этажности. В его составе сдана 331 квартира. На первом этаже в секции 4 расположены коммерческие помещения.

Проблемный жилой дом на 220 квартир сдали в Туле

Введен в эксплуатацию 23-этажный жилой дом в Туле, переданный ранее по решению суда в региональный фонд Тульской области для завершения строительства, сообщила во вторник пресс-служба Фонда защиты прав участников долевого строительства.

По словам генерального директора Фонда Константина Тимофеева, разрешение на ввод дома в I Юго-Восточном микрорайоне Тулы было получено 12 ноября. В настоящее время регфонд уже активно выдает ключи дольщикам.

Площадь односекционного 23-этажного объекта составляет 16,4 тыс. кв. метров. В нем расположено 220 квартир.

Кроме того, регфонд завершает строительство еще трех проблемных объектов в поселке Ильинское Тульской области. По ним наблюдательным советом Фонда также было принято решение о завершении строительства. Ввод объектов планируется до конца 2021 года.

Новости регионов

В Красноярском крае восстановлены права более 6 500 дольщиков

За два года в крае восстановлены права более 6500 участников долевого строительства, вложивших средства в возведение 38 многоквартирных домов.

С 2019 года выплаты получили 3000 участников строительства 21 объекта.

В 2020-2021 годах Наблюдательный совет фонда принял решение о целесообразности завершения строительства 17 домов и восстановлении прав 3500 граждан.

Кроме того, заканчивается подготовка документов для рассмотрения на Наблюдательном совете Федерального фонда ещё по 6 домам: 3 домам ООО «КрасЗападСибСтрой» и 3 домам ООО СК «Зодчий». В итоге будут восстановлены права еще 700 граждан.

В отношении 18 объектов (1 дом ЗАО ПСК «Союз», 1 дом ООО «СП», 16 домов ООО «Злата») в проекте краевого бюджета на 2022 год на софинансирование мероприятий по восстановлению прав дольщиков предусмотрено 956 млн рублей.

Фонд защиты прав дольщиков принял решение по всем долгостроям Бурятии

"На сегодняшний день Наблюдательный совет Фонда принял решения по всем заявленным регионом в Фонд объектам. Последним было принято решение по дому застройщика ООО "Универсал". Суммарно мы рассмотрели 18 проблемных домов региона", — рассказал глава Фонда Константин Тимофеев.

Пострадавшими по этим 18 объектам были признаны 759 человек. Было решено достроить 15 домов (610 дольщиков), а по трем другим выплатить компенсации (150 пострадавших).

В Ленобласти до конца года 5 тысяч обманутых дольщиков получат свое жильё

До конца 2021 года в регионе завершат строительство еще 10 проблемных объектов.

Александр Дрозденко 23 ноября провел встречу с депутатами Законодательного собрания Ленобласти.

Парламентарии подготовили вопросы главе региона, и первый из них в повестке встречи - сроки ввода в эксплуатацию жилищного комплекса «Десяткино 2.0».

Как сообщил заместитель Председателя Правительства Ленинградской области Евгений Барановский, по "Десяткино 2.0" все решения приняты Федеральным фондом защиты прав дольщиков. Достройка уже профинансирована из бюджета Ленобласти.

Евгений Барановский отметил, что до конца года порядка 5 тысяч семей обманутых дольщиков в Ленобласти будут обеспечены своим жильём.

Проблему восстановления прав обманутых дольщиков обсудили на уровне Центрального федерального округа

В формате видеоконференцсвязи состоялось заседание круглого стола по проблемным вопросам, возникающим при восстановлении прав участников долевого строительства жилых домов, которое провели заместитель Генерального прокурора РФ Юрий Пономарев и Полномочный представитель Президента РФ в Центральном федеральном округе Игорь Щеголев. В мероприятии приняли участие Губернатор Алексей Островский и прокурор области Сергей Карапетян.

Новости регионов

Брянский омбудсмен на всероссийском координационном совете рассказал о решении жилищных проблем в регионе

Уполномоченный по правам человека в Брянской области Вячеслав Тулупов выступил на Совете с докладом об актуальных вопросах реализации жилищных прав граждан. Он обозначил основные жилищные проблемы, характерные для большинства регионов, и предложения по их решению.

Приоритетной Вячеслав Тулупов назвал задачу по восстановлению прав обманутых дольщиков. Вячеслав Тулупов сообщил, что в Брянской области «предпринимаются решительные действия по восстановлению прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов, включенных в единый реестр проблемных объектов».

Число обманутых дольщиков уменьшилось в Башкирии

В Башкирии сократилось количество обманутых дольщиков. Об этом заявил первый заместитель премьер-министра республики Рустам Муратов.

На сегодняшний день количество пострадавших граждан составляет 3,9 тыс. человек, за два года этот показатель уменьшился в два раза. Муратов отметил, что восстановление прав обманутых дольщиков на данный момент реализуется Фондом защиты прав граждан. С начала этого года уже были исключены 16 объектов, в этом году рассмотрят еще 10, пишет [«МедиаКорСеть»](#). В настоящий момент решения приняты уже по 72 проблемным объектам, в том числе по 43 — о завершении строительства.

Власти планируют полностью решить проблему к 2023 году.