

Новости

Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин сообщил, что Набсоветом Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства приняты решения по восстановлению прав дольщиков 72% проблемных объектов

Наблюдательный совет Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принял решения в отношении более 90 тысяч дольщиков, пострадавших от недобросовестных застройщиков. С конца 2019 года наблюдательным советом фонда были рассмотрены вопросы в отношении 1042 домов, что составляет 72% от всех проблемных объектов, заявленных регионами в фонд. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

Более 64,3 тысячи человек получат квартиры после завершения строительства 554 объектов, а порядка 27,6 тысячи граждан по 488 домам – денежные компенсации.

«Работа в этом направлении ведётся постоянно. На сегодняшний день в работе фонда остаются 392 проблемных объекта, каждый из них под моим личным контролем и под контролем глав регионов. Делаем всё возможное, чтобы люди как можно скорее смогли или заселиться в новые дома, или по крайней мере получить денежную компенсацию», – отметил вице-премьер.

29 сентября Наблюдательный совет Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принял решение в отношении более 900 дольщиков

Решения наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства позволят получить квартиры и денежные выплаты более чем 900 пострадавшим гражданам из семи регионов.

«Наблюдательный совет рассмотрел в общей сложности 26 проблемных объектов в Московской, Волгоградской, Челябинской и Омской областях, Пермском крае, республиках Коми и Башкортостан. Принятые решения позволят восстановить права 929 дольщиков», – сообщил Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

По словам генерального директора фонда Константина Тимофеева, будут достроены семь домов, пострадавшими по ним числятся 567 человек. «Ещё по 19 объектам планируется выплата компенсаций. На них смогут претендовать 362 человека», – отметил он.

Более 200 конкурсных управляющих прошли обучение по программе Фонда защиты прав дольщиков

19 октября 2021 года состоялся экзамен у второй группы арбитражных управляющих: 76 человек успешно его сдали.

Напомним, после 1 февраля 2021 года осуществлять обязанности конкурсных управляющих в деле о банкротстве застройщика могут только те арбитражные управляющие, которые прошли обучение по программе Фонда.

Региональные новости

[Большая часть регионов России актуализировала дорожные карты по восстановлению прав дольщиков](#)

Дорожные карты по восстановлению прав дольщиков в срок актуализировали 45 субъектов, 16 — с нарушением срока, еще 16 регионов актуализировали данные позже установленной даты (5 октября), пять — по старой форме, а вот восемь субъектов РФ вообще не разместили свежие дорожные карты. Среди нарушителей — Кировская область, Дагестан, Ингушетия и др.

[Число проблемных жилых объектов не выросло в 60 регионах РФ](#)

Количество проблемных объектов не увеличилось в 64 субъектах РФ в третьем квартале 2021 года, подсчитали в Фонде защиты дольщиков.

"По предварительным итогам 3 квартала 2021 года в 45 субъектах Российской Федерации (РФ) в ЕРПО не увеличилось количество проблемных домов, а в 19 субъектах обеспечено восстановление прав граждан в отношении более 40 проблемных объектов", — рассказал генеральный директор Фонда Константин Тимофеев.

[Более 2 тыс. обманутых дольщиков получили квартиры с начала 2021 года в Татарстане](#)

Восемь проблемных домов общей площадью более 200 тыс. кв. метров введены в эксплуатацию с начала 2021 года в Татарстане - семь в Казани и один в Елабуге. Об этом сообщает пресс-служба Фонда поддержки обманутых дольщиков РТ.

"Дома были достроены благодаря действующим в республике федеральной и региональной программам поддержки дольщиков. В итоге 2295 обманутых дольщиков получили квартиры в 2021 году в Татарстане", - отметили в фонде.

[Регионы решили проблемы 11 тысяч дольщиков](#)

В третьем квартале регионы восстановили права почти 11 тысяч обманутых дольщиков. Такие данные приводит Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

Восстановление прав 6,1 тысячи человек по 25 домам было предусмотрено "дорожными картами" регионов на третий квартал, рассказал гендиректор фонда Константин Тимофеев.

"По остальным гражданам решения регионами были приняты сверх запланированных мероприятий", - отметил он.

[В Сочи до конца 2021 года планируют сдать 10 объектов долгостроя](#)

Восстановление прав дольщиков обсудили на профильном совещании 23 октября мэр Сочи Алексей Копайгородский, прокурор города Вячеслав Овечкин и руководитель департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края Максим Карпенко.

[Долгожданное новоселье. Республика Башкортостан](#)

Проблему обманутых дольщиков в республике закроют в 2023 году. В августе 2019 года указом главы Республики Башкортостан был создан Фонд защиты прав дольщиков, и началась системная работа по решению этого острого вопроса. Каких результатов удалось достичь и что еще предстоит сделать, обсудили участники брифинга в Центре управления республикой.

Региональные новости

[В Новоалтайске дольщикам выплатили 105 млн рублей](#)

В Алтайском крае 80 обманутых дольщиков получили обратно свои деньги, вложенные в строительство дома, сообщает региональная прокуратура.

"Конкурсным управляющим обеспечена сохранность объекта незавершенного строительства. "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" выплатила дольщикам возмещение на общую сумму более 105 млн рублей", - отметили в прокуратуре.

Деньги уже поступили на счета жителей Новоалтайска. Дом исключили из реестра проблемных, фонду передали недострой и земельный участок.

[С начала года на Дону обеспечены права почти 2200 обманутых дольщиков](#)

Задачи по восстановлению прав пострадавших участников долевого строительства обсудил губернатор Василий Голубев на встрече с министром строительства области Сергеем Куцем.

Во исполнение поручения вице-преьера Марата Хуснуллина срок обеспечения прав пострадавших дольщиков на Дону сократили на год – до конца 2023 года, отметил министр.

[Рязанская прокуратура проверила проблемные стройки](#)

Исполняющий обязанности прокурора Рязанской области Никита Зубко провёл рейд по проблемным объектам, а также объектам с высокими рисками неисполнения обязательств. В выезде приняли участие представители застройщиков, министерства строительного комплекса Рязанской области, регионального Госстройнадзора.

[Фонд защиты прав дольщиков признали потерпевшим по уголовному делу скандального липецкого застройщика](#)

Фонд защиты прав участников долевого строительства признали потерпевшим по уголовному делу о мошенничестве скандального застройщика ООО «СУ-10 треста Липецкстрой». Так, Фонд признали потерпевшим в рамках уголовного дела о покушении на хищение средств, выделенных организацией на восстановление прав дольщиков объекта на улице 50 лет НЛМК.

В 2018 году в отношении руководства компании было возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 159 УК РФ (мошенничество в особо крупном размере). В ноябре 2020 года Наблюдательный совет Фонда принял решение о выплате возмещений гражданам по данному объекту».

[Квартиры и денежные компенсации получили более двух тысяч обманутых дольщиков в Новосибирске](#)

По данным регионального минстроя, с начала 2021 года в Новосибирской области введено в строй 8 долгостроев – более 2 тысяч дольщиков получили новое, долгожданное жилье. Кроме того, по четырем домам Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ППК «Фонд», г. Москва) выплатила новосибирским дольщикам компенсации – средства получили 757 человек.

Нормотворческая деятельность Фонда

[Проект постановления Правительства Российской Федерации о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2019 г. № 1192](#)

Основные изменения:

- выплата возмещения при степени строительной готовности менее 80% или отсутствия у застройщика прав на земельный участок

- возможность пересмотра предельного объема финансирования с учетом индексов Минстроя и Минэкономразвития

- право Фонда на возврат ходатайства субъекту РФ, в случае отсутствия подтвержденного софинансирования по истечении 6 мес. со дня направления ходатайства

- получение от субъекта возмещения понесенных Фондом расходов на определение рыночной стоимости 1 кв.м и степени строительной готовности объекта, в случае отзыва / возврата ходатайства

[Предложения по внесению изменений в Закон о введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации](#)

предусматривающие исключение необходимости проведения оценки соответствия проектной документации текущим техническим требованиям для завершения строительства объектов, полученных приобретателем от застройщика - банкрота.

[Предложения по внесению изменений в Земельный кодекс Российской Федерации](#)

предусматривающие возможность предоставления Фонду без проведения торгов земельных участков в следующих случаях:

- 1) прекращены имущественные права застройщика на земельный участок
- 2) для продления срока аренды земельного участка, переданного Фонду после выплаты возмещения гражданам

Более подробно с предложениями Фонда по совершенствованию законодательства Вы можете ознакомиться, изучив подготовленный [законопроект](#).

Принятые акты

[Постановление Правительства РФ от 30.09.2021 N 1662 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 сентября 2020 г. № 1492"](#)

Уточнено действие общих требований к правовым актам, регулирующим предоставление субсидий юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам - производителям товаров, работ, услуг.

Основные предложения Фонда по совершенствованию законодательства в сфере защиты прав граждан – участников строительства

№ п/п	Предложение
1.	Исключить случаи сохранения залога в пользу инвесторов (юр. лиц, покупателей некоммумерческих помещений $S > 7$ кв.м)
2.	В отношении объектов, переданных от застройщиков-банкротов, в т.ч. при выплате возмещения, при проведении экспертизы проектной документации проводить оценку на соответствие тех.требованиям, действовавшим на момент выдачи РНС застройщику-банкроту
3.	Оценка земельного участка и объекта незавершенного строительства застройщика-банкрота по заказу Фонда
4.	Продление срока аренды земельного участка, полученного Фондом после выплаты возмещения
5.	Предоставлять Фонду без проведения торгов компенсационный земельный участок, при прекращении прав застройщика
6.	Исключать из ЕРПО объекты: 1) при устранении оснований включения в ЕРПО (продление РНС, сроков передачи, прекращение производства по делу о банкротстве); 2) без граждан при наличии конкурсного производства.
7.	Фонд обращается за получением земельного участка при выплате возмещения, если иное решение не принято Фондом.
8.	Увеличение «срока действия» отчета об оценке рыночной стоимости 1 кв.м с 3 до 6 месяцев
9.	Исчислять срок передачи гражданам помещений с момента передачи объекта инфраструктуры Фонду (при необходимости)
10.	При выплате возмещения членам ЖСК Фонду переходят права на земельные участки без процедуры банкротства ЖСК в случае отсутствия требований иных кредиторов
11.	Расширение перечня сведений, которыми обмениваются ПФР и Фонд в целях возврата средств мат.капитала

Более подробно со всеми предложениями Фонда Вы можете ознакомиться, изучив подготовленный [законопроект](#).

Судебная практика

Верховный Суд РФ вернул на новое рассмотрение дело о погашении денежного требования гражданина путем передачи квартиры в качестве отступного.

Гражданин заключил с застройщиком договор долевого участия в строительстве. Позже договор участия в долевом строительстве был расторгнут в судебном порядке. Застройщика обязали выплатить гражданину стоимость неполученной квартиры. Когда застройщик обанкротился, гражданин потребовал выдать ему квартиру вместо денег. Три инстанции отказали, так как договор о передаче квартиры прекратил свое действие. По общему правилу, отказ участника строительства от договора участия в долевом строительстве (либо расторжение договора) приводит к невозможности последнему претендовать на включение в реестр требований о передаче жилого помещения, поскольку прекращается возникшее из этого договора обязательство застройщика передать объект недвижимости покупателю. Однако Верховный Суд РФ направил дело на пересмотр.

Верховный Суд РФ установил, что при банкротстве застройщиков суд вправе разрешить погашение денежного требования участника строительства за счет жилого помещения в качестве отступного при соблюдении установленных статьей 201.11 Закона о банкротстве условий (в числе которых отсутствие возражений со стороны собрания участников строительства), а также если на эту квартиру никто больше не претендует и имеются доказательства полной оплаты стоимости квартиры.

Верховный Суд РФ вернул на новое рассмотрение дело о взыскании с застройщика процентов за несвоевременную передачу помещения, в случае заключения дополнительного соглашения о продлении сроков уже в период просрочки исполнения застройщиком своих обязательств.

Ранее ВС разъяснял: по общему правилу договор можно изменить только на будущее время. Это не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязанностей в прошлом, если об ином не договорились отдельно.

Из содержания высказанной ранее ВС правовой позиции следует, что если после истечения предусмотренных договором сроков окончания строительства и передачи квартиры участнику долевого строительства, сторонами подписано соглашение об изменении указанных сроков, это не отменяет право участника долевого строительства требовать неустойку за период с момента просрочки и до момента подписания такого соглашения, за исключением случая указания в нем об освобождении застройщика от ответственности.

Согласно позиции ВС ретроспективное изменение даты передачи помещений при наличии на день заключения допсоглашения просрочки автоматически не отменяет ответственности застройщика. Судам следовало проверить волю сторон на освобождение должника от ответственности, чтобы не позволять какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения.

Судебная практика

Верховный Суд РФ определил, что признание должника банкротом не снимает автоматически арест с его имущества

В деле, которое рассмотрел Верховный Суд, под угрозой срыва оказалась сделка по продаже арестованного имущества должника, находящегося в конкурсной массе. По данным ГИБДД, приставы арестовали автомобиль — операции с ним невозможны.

Конкурсный управляющий стал судиться с МВД, ведь в силу прямого указания закона с момента открытия конкурсного производства "снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника". Значит, МВД должно было аннулировать записи об ограничениях и зарегистрировать автомобиль за новым собственником.

Три инстанции поддержали управляющего, а вот Верховный суд с толкованием "прямого указания" не согласился. "Снимаются" означает, что у госоргана, который наложил ограничения, появилось основание их отменить. Если бы законодатель хотел сказать, что банкротство автоматически снимает ограничения с имущества, он использовал бы формулировку "признаются отсутствующими" или что-то подобное.

Верховный Суд РФ выразил позицию, что управляющий может получить сведения из ЕГРН о "добанкротной" недвижимости должника

Верховный Суд отметил, что арбитражный управляющий является лицом, которое вправе запросить сведения из ЕГРН о правах на имеющиеся или имевшиеся у организации объекты недвижимости без взимания платы.

30 апреля 2021 года вступили в силу поправки к Закону о госрегистрации недвижимости предусматривающие, что управляющий вправе запросить сведения не только о текущей, но и о прошлой недвижимости должников.

Верховный суд напомнил об этой новелле и подчеркнул, что и прежнюю редакцию нельзя было толковать формально. Арбитражный управляющий вправе получить информацию напрямую в Росреестре, а не тратить время на ходатайства об этом перед судом. У Росреестра отсутствуют предусмотренные Законом о госрегистрации основания для отказа в предоставлении управляющему документов, необходимых для осуществления арбитражным управляющим своих полномочий, в частности проведения анализа финансового состояния должника и выявления сделок, подлежащих оспариванию.

Внутренние нормативные документы Фонда

1. [Регламент](#) взаимодействия структурных подразделений публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" при передаче объектов, принадлежащих публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" на праве собственности или ином имущественном праве, участникам долевого строительства или покупателям (редакция 2)*
2. [Положение](#) о Комиссии по содержанию земельных участков и объектов незавершенного строительства публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»*
3. [Порядок](#) возврата в бюджет субъекта Российской Федерации денежных средств, полученных от реализации объектов недвижимости, принадлежащих фонду субъекта Российской Федерации на праве собственности или ином имущественном праве*
4. [Положение](#) о закупке товаров, работ, услуг публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (редакция 4)*