

Нормотворческая деятельность

Планирование деятельности

[М.Ш. Хуснуллиным утвержден План-график подготовки нормативных актов для реализации Закона о Фонде развития территорий \(от 30.12.2021 № 436-ФЗ\)](#)

План-график предусматривает принятие 10 актов Правительства России и 1 приказа Минстроя России.

1. Акты по общим вопросам:

- 1.1. Устав Фонда (срок 31.03.2022)
- 1.2. Перечень имущества, на которое не может быть обращено взыскание (срок 16.05.2022)
- 1.3. Утверждение состава попечительского совета (срок 31.03.2022)
- 1.4. Утверждение состава наб. совета (срок 31.03.2022)
- 1.5. Назначение генерального директора (срок 31.03.2022)

2. Акты по вопросам защиты прав граждан - участников строительства:

2.1. О внесении изменений в Правила выплаты возмещения Фондом (в части даты, на которую проводится оценка рыночной стоимости 1 кв.м равнозначного помещения)

(срок 16.05.2022)

2.2. Правила предоставления отчетности субъектам РФ о сумме расходов на защиту прав граждан – участников строительства

(срок 16.05.2022)

2.3. Правила совершения сделок по отчуждению имущества Фонда в государственную или муниципальную собственность

(срок 16.05.2022)

3. Акты по вопросам сокращения непригодного для проживания жилищного фонда:

3.1. Правила предоставления финансовой поддержки на переселение граждан

(срок 15.04.2022)

3.2. Правила предоставления субсидий на приобретение жилых помещений гражданам, проживающим в аварийном фонде

(срок 15.04.2022)

3.3. Методика отбора проектов строительства ИЖС для переселения граждан из аварийного жилищного фонда

(срок 01.09.2022)

[Правительством РФ утвержден план законопроектной деятельности на 2022 год \(распоряжение от 30.12.2021 № 436-ФЗ\)](#)

Пункт 63 Плана предусматривает внесение изменений в Налоговый кодекс РФ (в связи с созданием Фонда развития территорий)

(срок внесения в ГосДуму июнь 2022)

Судебная практика

[ВС РФ рассмотрит жалобу Фонда по делу о банкротстве ООО «Радуга» \(Краснодарский край\)](#)

Фонд принял решение о завершении строительства.

Региональный фонд обратился в суд с заявлением о намерении исполнить обязательства застройщика-банкрота перед участниками строительства, потребовав помимо прочего погасить записи о залоге в пользу лиц, не являющихся гражданами - участниками строительства по смыслу Закона о банкротстве (приобретали коммерческих помещений, юридические лица).

Судами первой и апелляционной инстанции заявление было удовлетворено.

Постановлением суда округа судебные акты отменены в части погашения регистрационных записей об ипотеке в связи с применением расширительного толкования понятия участник строительства, содержащегося в п.11 ст.201.15-2 Закона о банкротстве.

В связи с чем Фондом и региональным фондом поданы кассационные жалобы, которые приняты к производству ВС РФ и будут рассмотрены 14.02.2022.

[\(Определение Судьи ВС РФ от 17.01.2022 № 308-ЭС21-13151 \(3,4\) по делу № А32-8916/2017\)](#)

[ВС РФ рассмотрит жалобу ПАО «Сбербанк России» по делу о банкротстве ООО «КилСтройИнвест» \(Республика Башкортостан\)](#)

Региональный фонд обратился в суд с заявлением о намерении исполнить обязательства застройщика-банкрота перед участниками строительства. Сбербанк возражал, указывая что он предоставил кредит для строительства жилых домов. Требования Сбербанка включены в реестр требований кредиторов застройщика с удовлетворением в четвертую очередь как обеспеченные залогом, в том числе залогом права аренды земельного участка.

Сбербанк полагал, что заложенное право аренды упомянутого участка могло перейти к региональному фонду лишь с согласия залогодержателя, последнему причитается компенсация в связи с передачей прав на заложенный объект.

Суды первой и апелляционной инстанций возражения Сбербанка отклонили, заявление регионального фонда удовлетворили.

В связи с чем Сбербанком подана жалоба в Верховный суд РФ, которая принята к производству и будет рассмотрена 14.02.2022

[\(Определение Судьи ВС РФ от 19.01.2022 № 309-ЭС21-22265 по делу № А07-21667/2017\)](#)

Судебная практика

ВС РФ рассмотрит жалобу регионального фонда по делу о банкротстве ООО «Солдерс Строй» (Пермский край)

Региональный фонд обратился в суд с заявлением о намерении исполнить обязательства застройщика-банкрота перед участниками строительства.

Судами первой и апелляционной инстанции заявление было удовлетворено, дополнительно суды обязали региональный фонд перечислить денежные средства в сумме 10,8 млн. рублей для погашения текущих платежей и требований кредиторов первой и второй очереди.

В число текущих платежей включены 8,5 млн. рублей на оплату услуг по охране, подготовке заключения о возможности продолжения строительства, аренде офиса для деятельности конкурсного управляющего.

Поскольку указанные расходы не указаны в п.5 ст.201.10 Закона о банкротстве рег. фонд не согласился с судебными актами и подал в ВС РФ кассационную жалобу рассмотрение которой назначено на 14.02.2022.

Одновременно будут рассмотрены жалобы залоговых кредиторов, требования которых обеспечены залогом земельного участка, подлежащего передаче рег. фонду.

[\(Определение Судьи ВС РФ от 21.01.2022 № 309-ЭС18-13770 \(4-6\) по делу № А50-10848/2014\)](#)

Продавцу-банкроту не вернули землю из владения конечного покупателя – ВС РФ поправил суды

Компания продала участки аффилированному обществу (первый покупатель). Деньги оно не заплатило и затем передало эту землю другому юрлицу (конечный покупатель).

При банкротстве компании договор купли-продажи с первым покупателем признали недействительным. Стороны заключили фактически безвозмездную сделку для вывода имущества компании в ущерб ее кредиторам. Поскольку первый покупатель уже перепродал участки, с него взыскали их рыночную стоимость в пользу компании.

Позже в деле о банкротстве конечного покупателя конкурсный управляющий компании потребовал вернуть земли из незаконного владения должника и исключить их из его конкурсной массы.

Три инстанции отказали.

ВС РФ с судами не согласился:

- право собственности компании на участки восстановили;
- в связи с этим первый покупатель не мог ими распоряжаться, а значит, конечный покупатель не получил право собственности на землю;
- управляющий хотел вернуть имущество компании. Он не обязан вместо виндикационного иска заявлять денежные притязания и просить включить их в реестр требований кредиторов конечного покупателя.

Дело направили на новое рассмотрение.

[\(Определение ВС РФ от 24.01.2022 № 305-ЭС20-16615 \(2\) по делу № А41-56447/2017\)](#)

Нормативные акты в сфере недвижимости

1 марта 2023 года в ГК РФ добавят главы о недвижимости и правах на нее

Опубликовали [закон](#) с поправками к ГК РФ. С марта 2023 года в нем появятся главы о недвижимости и правах на здания, сооружения, недострой, помещения и машино-места.

Среди поправок :

- здания и сооружения можно создавать ("с нуля") только в результате строительства. Также их можно образовать путем, например, раздела здания, сооружения или единого недвижимого комплекса. Уточнения должны устранить случаи регистрации прав на выгребные ямы, асфальтированные дороги и подобные объекты как на сооружения;
- помещения, которые нужны для обслуживания других помещений в том же здании — это общее имущество. Оно не участвует в обороте как отдельная недвижимость;
- обременения исходной недвижимости сохраняются в отношении всех образованных из нее объектов;
- если здание или сооружение находится на чужой земле, а его собственник не вправе вопреки общему правилу пользоваться ей, он может это делать только для доступа к зданию или сооружению;
- собственник помещения или машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и законные интересы собственников других таких объектов в том же здании или сооружении.

Установили, что не нужно вносить в ЕГРН сведения о вспомогательных видах разрешенного использования земли

10 января установили: не нужно вносить в ЕГРН сведения о вспомогательных видах разрешенного использования земли. [Федеральный закон от 30.12.2021 N 493-ФЗ](#)

Переход на безбумажный документооборот

1. Все документы, поступающие посредством МФЦ в Росреестр, переводятся сотрудниками МФЦ в электронный вид и заверяются УКЭП. Необходимость передачи в Росреестр документов на бумажном носителе (за исключением документарных закладных) исключается.

2. Застройщик вправе отсканировать передаточный акт и заверить его своей усиленной квалифицированной электронной подписью для подачи в Росреестр на регистрацию права собственности дольщика.

В этом случае электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Застройщик после регистрации права дольщика обязан передать дольщику выписку из ЕГРН для подтверждения регистрации.

[Федеральный закон от 30.12.2021 N 449-ФЗ](#)

Нормативные изменения в сфере строительства

Минстрой России утвердил План разработки и актуализации Сводов правил на 2022 год

В целом за 2022 год должно быть разработано и актуализировано 73 нормативно-технических документа. С «нуля» будут разработаны 17 Сводов правил, в большинстве своем, на средства федерального бюджета. Остальные 56 документов – СП и СНиПов - будут актуализированы в соответствии с изменениями строительных, изыскательских и проектных технологий.

Минстроем России утверждена методика определения стоимости работ по подготовке проектной документации

Методика устанавливает порядок определения сметной стоимости работ по подготовке проектной и рабочей документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия на основании сметных нормативов на работы по подготовке проектной и рабочей документации, а также порядок разработки методик нормативных затрат (МНЗ) на проектные работы.

Методика утверждена приказом Минстроя России от 1 октября 2021 года № 707/пр. Приказ вступил в силу с 11 января.

Минстрой России уточнил методики расчета железобетонных конструкций на выносливость и прочность

Минстрой России утвердил Изменение №2 к СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», содержащее новые методики расчета бетонных и железобетонных конструкций при проектировании промышленных и гражданских зданий и сооружений.

Документ утвержден приказом Минстроя России от 20 декабря 2021 года №965/пр.

Минстрой России утвердил изменения к своду правил о котельных установках

Минстрой России утвердил Изменение № 1 к СП 89.13330.2016 «СНиП II-35-76 Котельные установки». Свод правил используется при проектировании, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, расширении и техническом перевооружении котельных, генерирующих тепловую энергию в виде пара и горячей воды для производственных нужд и целей теплоснабжения зданий и сооружений разного назначения.

Актуализированная редакция утверждена приказом Минстроя России от 15 декабря 2021 года № 938/пр.

Новости в сфере строительства

Общественный совет при Минстрое России подвел итоги работы за 2021 год

Главными темами обсуждения стали результаты совместной деятельности в 2021 году и постановка задач на предстоящий 2022 год.

По итогам 2021 года строительный комплекс и ЖКХ показали высокие результаты, в которых Министр отметил значительную заслугу Общественного совета при Министерстве.

«Именно благодаря совместной работе с профессиональным сообществом, в том числе на площадке Общественного совета, удалось добиться таких хороших результатов, – отметил Ирек Файзуллин. – Чтобы сделать жизнь граждан нашей страны комфортной, обеспечить доступность жилья и качественные услуги ЖКХ органы власти, бизнес и общество должны действовать в тесном сотрудничестве».

В Минстрое России обсудили с регионами предварительные итоги работы в 2021 году

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин провел совещание с регионами Российской Федерации, на котором обсудили предварительные итоги 2021 года по реализации мероприятий национального проекта «Жилье и городская среда» и госпрограммы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Также в рамках совещания обозначили цели на 2022 год.

По предварительным данным 74 региона имеют положительную динамику ввода жилья в 2021 году

Министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин принял участие в заседании президиума Правительственной комиссии по региональному развитию в РФ под председательством Заместителя Правительства РФ Марата Хуснуллина, в рамках которого подвели предварительные итоги нацпроекта «Жилье и городская среда».

В Минстрое России состоялось совещание с регионами по реализации проектов по развитию территорий

Первый заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин провел совещание с регионами по вопросу реализации проектов комплексного развития территорий и объектов, которые будут создаваться с привлечением инфраструктурных бюджетных кредитов (ИБК).

По данным регионов на территории страны сегодня рассматривается применение механизма КРТ в отношении 661 территории общей площадью 24,5 тыс. гектар с градостроительным потенциалом 143,4 млн кв. метров, в том числе, 117,1 млн кв. метров жилой площади и 25,1 млн кв. метров нежилой.

Фонд в повестке М.Ш. Хуснуллина

Фонд защиты прав дольщиков переименовали в Фонд развития территорий

Фонд защиты прав дольщиков в рамках реформы институтов развития официально переименован в Фонд развития территорий. В скором времени к нему будет присоединен Фонд содействия реформированию ЖКХ, сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин на своей странице в [Instagram](#).

Он подчеркнул, что решения по восстановлению прав обманутых дольщиков будут приниматься с той же регулярностью, с которой это происходит сейчас. "Снижать темпы решения проблемы дольщиков мы не намерены!" - заявил вице-премьер.

Главным преимуществом реорганизации, по его словам, станет то, что теперь фонд будет не только решать проблемы пострадавших дольщиков, но также сможет с учетом накопленного опыта заниматься вопросами комплексного развития территорий.

26.01.2022 /ТАСС/

Марат Хуснуллин: Более 2 тысяч человек получают выплаты и жильё по решению набсовета Фонда защиты прав дольщиков

Наблюдательный совет Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принял решение в отношении 59 проблемных объектов, расположенных в 12 регионах России. По словам его председателя, Заместителя Председателя Правительства Марата Хуснуллина, это позволит решить проблемы более 2100 пострадавших дольщиков.

«Сегодня у нас есть хорошие новости ещё для 2165 дольщиков. Они купили жильё в 59 проблемных объектах. По ним было принято решение наблюдательным советом фонда. Один дом в Омской области будет достроен, по 58 – люди получают компенсации», – рассказал Марат Хуснуллин.

06.01.2022 / <http://government.ru/>

Марат Хуснуллин: Более 2300 пострадавших дольщиков получат компенсации

Благодаря решениям наблюдательного совета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства будут восстановлены права ещё свыше 2300 пострадавших граждан в шести регионах. Об этом сообщил Заместитель Председателя Правительства, председатель наблюдательного совета Марат Хуснуллин.

«На очередном набсовете приняли решения по 18 проблемным домам, расположенным в шести регионах страны. Ещё 2312 дольщиков получают денежные выплаты», – рассказал Марат Хуснуллин.

19.01.2022 / <http://government.ru/>

СМИ о деятельности Фонда

Права более 17 тыс. обманутых дольщиков восстановили в прошлом году в России

"Главные итоги прошлого года — это дольщики, права которых уже восстановлены. На сегодня их более 17 тыс. человек, из них 12,4 тыс. — это дольщики, получившие в прошлом году денежные средства по решениям наблюдательного совета Фонда", — рассказал Константин Тимофеев.

Он отметил, что всего в прошлом году Фондом было принято решений о выплатах на 50,4 млрд рублей. Тимофеев подчеркнул, что это колоссальная сумма, которая была выделена из федерального и регионального бюджетов, а также из компенсационного фонда на решение проблем граждан, пострадавших от нерадивых застройщиков.

"За прошлый год было рассмотрено 536 проблемных объектов на 31,5 тыс. человек. На наш взгляд, это огромная цифра, потому что за ней стоят судьбы людей, которые годами ждут свое жилье, все они находятся в разных жизненных условиях. Но эти люди гарантированно будут восстановлены в правах в ближайшее время", — добавил Тимофеев.

Глава Фонда подчеркнул, что в течение двух лет проблема пострадавших вкладчиков должна быть решена на территории всей страны.

17.01.2022 /ИНТЕРФАКС-
НЕДВИЖИМОСТЬ/

В Башкортостане дольщики получили ключи от своих квартир

В столице Республики Башкортостан г. Уфе состоялось торжественное вручение ключей от квартир дольщикам, которые в свое время приобрели жилье в доме по ул. Энгельса. Обладателями ключей от новых квартир стали 25 новоселов.

В 2021 году в Башкортостане было введено в эксплуатацию 4 многоквартирных жилых дома, относящихся к незавершенным объектам. Дом на улице Энгельса является первым из сданных домов, который достроили с помощью федерального Фонда защиты прав дольщиков.

20.01.2022 /Минстрой России/

Глава фонда дольщиков рассказал о вариантах решения проблем с самостроями

О том, как должны решаться проблемы покупателей жилья в домах-самостроях, и о том, почему ими не может заняться Фонд защиты прав дольщиков, рассказал в интервью "Российской газете" гендиректор Фонда развития территорий (ранее - глава Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства) Константин Тимофеев.

Но если к дому-самострою не могут применяться механизмы фонда, это не значит, что он будет брошен, у регионов есть свои программы, по которым они могут граждан защищать, подчеркнул он.

24.01.2022 /Российская Газета/ 8

Владимир Якушев: «В 2022 году пристальное внимание мы будем уделять теме обманутых дольщиков»

Полномочный представитель Президента Владимир Якушев провёл оперативное совещание с главными федеральными инспекторами регионов УрФО. Основные темы - распространение коронавируса, ситуация на рынке труда, а также приоритетные направления работы на 2022 год.

В 2022 году такое же пристальное внимание мы будем уделять теме обманутых дольщиков. Будем разбираться в каждой ситуации отдельно. Действовать будем жёстко: истории с недобросовестными застройщиками, которые оставляют людей без жилья и денег, должны остаться в прошлом», - нацелил федеральных инспекторов на дальнейшую работу Владимир Якушев.

В Бурятии завершено строительство девяти домов-долгостроев

Фонд поддержки дольщиков Бурятии приступил к процедуре уточнения площадей квартир и оформления документов для передачи объектов «Новосёл», «Тамир» и «Домстройкомплект» дольщикам.

С 2019 года на восстановление прав дольщиков Кубани через механизмы Фонда предусмотрено более 14 млрд рублей

Наблюдательный Совет федерального Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства принял решения о финансировании мероприятий по восстановлению прав дольщиков по 58 объектам.

С федеральной организацией взаимодействует региональный Фонд защиты прав дольщиков. Его создали в 2019 году по инициативе губернатора Вениамина Кондратьева для завершения инвестиционно непривлекательных объектов с привлечением средств федерального и краевого бюджета. Благодаря совместной деятельности на восстановление прав дольщиков Кубани за это время предусмотрено более 14 млрд рублей.

– Чтобы получать федеральное софинансирование, из краевого бюджета до 2023 года решено выделить 2,7 млрд рублей. Всего в 2022 году мы планируем разными способами восстановить права более 8,8 тысяч обманутых дольщиков. По каждому проблемному дому у нас есть дорожная карта, – сказал вице-губернатор края Евгений Наумов.

Новости Регионов

Дольщики Подмосковья получат 6,4 млрд руб. компенсаций

Более 6,4 млрд рублей компенсаций будет выплачено дольщикам Подмосковья вместо недостроенных квартир, сообщили в пресс-службе Фонда развития территорий (ранее - Фонд защиты прав дольщиков) по итогам заседания его Наблюдательного совета.

"Выплаты смогут получить 1 048 участников долевого строительства, после чего их права будут восстановлены. Решение принято по 38 проблемным объектам Московской области. Они расположены в Ногинском, Красногорском, Чеховском, Коломенском районах, городских округах Павловский Посад и Подольск и др.", - подчеркнул генеральный директор Фонда Константин Тимофеев.

Права 15 тыс. дольщиков обеспечат в Московской области в 2022 году

В Подмосковье в 2022 году планируют обеспечить права 15 тыс. обманутых дольщиков. Важно, чтобы данная программа шла без отставаний и сбоев, сообщил губернатор Московской области Андрей Воробьев.

«По дольщикам мы хорошо идем. У нас 2022 год - 15 тысяч. И в следующем году мы заканчиваем программу», - сказал Воробьев в ходе совещания с руководящим составом правительства региона и главами округов.

Весной на Ставрополье будут достроены 5 проблемных объектов долевого строительства

Губернатор Владимир Владимиров провел в режиме видеоконференцсвязи совещание по вопросам защиты прав участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков. В нем приняли участие члены краевого Правительства, руководители министерств и ведомств, главы территорий.

Подведены итоги работы за 2021 год. Как прозвучало, всего восстановлены права граждан – участников долевого строительства на 186 жилых помещений.

Недавно приняты решения о завершении строительства еще 18 многоквартирных домов на Кавказских Минеральных Водах. Работа будет финансироваться из федерального Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства и средств краевого бюджета. В том числе будут завершены 2 объекта в Пятигорске, 16 – в Ессентуках и входящем в состав города-курорта поселке Белый Уголь. Ввести здания в эксплуатацию предполагается в 2023 году.

Губернатор поручил оперативно подготовить график выполнения работ в этих домах.

Дольщики 14 долгостроев начнут получать компенсации в середине января

Выплаты по 14 проблемным объектам в Томской, Московской, Ростовской, Нижегородской областях и Красноярском крае стартуют в январе текущего года, сообщили в пресс-службе фонда дольщиков.

"По решению Наблюдательного совета Фонда выплаты получают 533 участника долевого строительства из пяти регионов России на общую сумму более 1,6 млрд рублей", – пояснил глава фонда Константин Тимофеев.

В Волгоградской области обеспечивают решение вопросов дольщиков

В ближайшие два года в волгоградском регионе планируют полностью решить проблему участников долевого строительства – на эти цели, по данным облфина, направят из бюджета области свыше 360 млн рублей.

В регионе, согласно поставленным губернатором Андреем Бочаровым задачам, разработан комплекс мер для помощи дольщикам, применяется индивидуальный подход к каждому проблемному объекту – всё это позволило с 2014 года ввести в эксплуатацию уже 95 многоквартирных долгостроев, восстановив при этом права почти 9 тысяч семей.

В 2022 году в Новосибирской области планируют решить проблему 30 долгостроев

«На сегодняшний день в регионе 69 объектов с обманутыми дольщиками. До 31 декабря 2023 года мы должны решить эти проблемы», – отметил Алексей Колмаков. В 2022 году работу по оказанию помощи обманутым дольщикам планируют продолжить. В регионе намерены достроить, используя механизм масштабных инвестпроектов и субсидий, около 30 долгостроев. В 2021 году удалось восстановить права 4 186 граждан, дольщики 19 объектов получили ключи от своих квартир – это 3 369 человек. По четырем объектам 817 дольщикам власти выплатили компенсации благодаря механизму ППК «Фонд». «Основной упор сделаем на взаимодействие с ППК «Фонд».

В Омске сдали очередной многоквартирный долгострой

В строительстве еще одной проблемной высотки на омском левобережье наконец поставлена точка. Спустя годы собственники жилья обрели крышу над головой.

Дольщики - 113 человек - планировали справиться новоселье в многоквартирном доме на улице Комарова еще в 2015 году, однако финансовая несостоятельность застройщика сдвинула сдачу объекта на семь лет.