

Законопроектная деятельность

Принятые законы

[Федеральный закон от 30.12.2021 № 436-ФЗ "О Фонде развития территорий"](#)

Организационные изменения:

- наименование Фонда изменяется на ППК "Фонд развития территорий" (далее – ФРТ);
- на основании отдельного решения Правительства ФРТ и Фонд ЖКХ будут реорганизованы путем присоединения Фонда ЖКХ к ФРТ;
- ФРТ будет осуществлять функции по защите прав граждан – участников строительства, обеспечению сокращения непригодного для проживания жилищного фонда, содействию в обеспечении устойчивого развития территорий.

Совершенствование законодательства о защите прав граждан - участников строительства:

- из ЕРПО исключаются объекты при устранении оснований их включения в ЕРПО (продление разрешения на строительства, продление сроков передачи помещений по соглашению со всеми участниками строительства, завершение конкурсного производства);
- увеличен с 3 до 6 месяцев срок "давности" оценки рыночной стоимости, проводимой для определения размера возмещения гражданам;
- предоставление ФРТ без проведения торгов в аренду компенсационного земельного участка в случае отсутствия земельного участка у застройщика-банкрота.

[Федеральный закон от 30.12.2021 № 442-ФЗ "О внесении изменений в статью 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ"](#)

До 01.01.2024 (до внесения изменений – до 01.01.2022) продлевается действие нормы о предоставлении в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов юридическим лицам с целью завершения строительства объектов незавершенного строительства и исполнения обязательств застройщика перед гражданами – участниками долевого строительства.

[Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#)

Введены понятия "многоквартирный дом", "дом блокированной застройки", "малоэтажный жилой комплекс" и установлены особенности правового урегулирования отношений при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Действие Федерального закона 214-ФЗ распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов.

Принятые подзаконные акты

Постановление Правительства РФ от 23.12.2021 № 2410 "О внесении изменений в пункт 7 Правил казначейского сопровождения"

Фонд осуществляет возврат средств на лицевые счета, предназначенные для учета операций со средствами юридических лиц, не являющихся участниками бюджетного процесса, по завершении срока размещения, определенного договором, на основании которого осуществлено размещение.

Приказ Минэкономразвития России от 19.10.2021 № 632/пр "О внесении изменений в Порядок аккредитации арбитражных управляющих застройщиков-банкротов" (зарегистрирован Минюстом России 06.12.2021 № 66203)

Кандидат, которому отказано в аккредитации, вправе повторно обратиться в Фонд с заявлением об аккредитации по истечении 1 года.

Подготовлен план

законопроектной деятельности Фонда на I полугодие 2022 года

Основные положения:

1. Внесение изменений в НК РФ (снижение налоговой нагрузки на Фонд и региональные фонды по налогу на прибыль)
2. Внесение комплексных изменений, направленных на совершенствование правового регулирования правоотношений, связанных с деятельностью Фонда:
 - в Земельный кодекс Российской Федерации,
 - в ФЗ от 26.10.2002 № 127-ФЗ,
 - в ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ,
 - в ФЗ от 29.07.2017 № 218-ФЗ,
 - в ФЗ от 29.12.2006 № 256-ФЗ в части возврата средств мат. капитала,
 - в ФЗ от 29.12.2004 № 191-ФЗ в части завершения строительства без учета изменившихся тех. требований.
3. Подготовка проектов нормативных правовых актов в связи с принятием Федерального закона "О Фонде развития территорий". Согласно проекту плана –графика Правительства РФ требуется подготовка и принятие:
 - 14 актов Правительства Российской Федерации,
 - 1 приказ Минстроя.
4. Принятие Распоряжения Правительства РФ о не осуществлении казначейского сопровождения средств субсидии Фонда в 2022 году.
5. Внесение изменений в приказ Минэкономразвития России от 23.05.2018 № 263.

Нормативные изменения в сфере строительства

[Правительство утвердило "дорожную карту" для внедрения и использования технологий информационного моделирования \(ТИМ\) в проектировании и строительстве](#)

Председатель Правительства Михаил Мишустин утвердил "дорожную карту" для внедрения и использования ТИМ. По ней в ближайшие два года будет реализовано свыше 30 мероприятий. Сейчас цифровизация является обязательным условием развития строительной отрасли. Технологии значительно сокращают время на документооборот, а значит, ускоряют и удешевляют строительство. Мы сможем контролировать любой объект на всех этапах жизненного цикла – от задумки до эксплуатации. "Дорожная карта" обеспечит нам систематизацию процесса перехода на ТИМ, позволит ускорить и упростить его. При этом использование ТИМ требует внесения своевременных изменений в нормативные акты, в том числе ГОСТы. Соответственно, "дорожная карта" обеспечит чёткость этого процесса", – сообщил вице-премьер Марат Хуснуллин.

[Постановление Правительства РФ от 01.12.2021 № 2161 "Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора"](#)

11 декабря вступили в силу общие правила регионального строительного надзора. С этого же дня отменено [положение](#) 2006 года о строительном надзоре в РФ (в нем тоже есть ряд требований к регионам).

В отношении объектов, которые указали в ч. 1 ст. 54 ГрК РФ, во всех регионах будут проводить документарную и выездную проверки. Дополнительно в надзорном регламенте на уровне субъекта РФ смогут предусмотреть организацию выборочного контроля, инспекционного визита, рейдового осмотра, наблюдения за соблюдением требований, выездного обследования.

[Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#)

С сентября 2022 года в отношении некоторых объектов недвижимости для застройщика закреплена возможность после ввода в эксплуатацию объекта строительства осуществить не только его государственный кадастровый учет, но и регистрацию прав на такой объект.

Данный порядок не применяется при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также в отношении многоквартирного дома, построенного, реконструированного ЖСК.

[Федеральный закон от 30.12.2021 № 449-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#)

Акты-приемки передачи объектов долевого строительства можно будет составлять в электронной форме.

Застройщик теперь вправе осуществить перевод передаточного акта в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика.

Указанный электронный образ документа имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

Судебная практика

ВС РФ поправил суды, которые признали за застройщиком право передать объект в одностороннем порядке

При осмотре квартиры дольщики обнаружили существенные недостатки. Застройщик исправил их частично. В претензии дольщики указали, что не подпишут передаточный акт, пока недочеты не устранят полностью. Через полмесяца они получили односторонний акт приема-передачи квартиры. Тогда дольщики обратились в суд.

Три инстанции им отказали.

ВС РФ направил дело на новое рассмотрение. Дольщики вправе не принимать объект ненадлежащего качества. Они могут потребовать от застройщика, чтобы тот составил документ о дефектах и безвозмездно устранил их. На это право не влияют характер недостатков (существенные они или нет) и возможность использовать объект по прямому назначению.

Застройщик может составить односторонний документ, если дольщики необоснованно уклоняются или отказываются от приемки и со дня передачи, установленного в договоре, прошло 2 месяца.

[\(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 12.10.2021 N 5-КГ21-106-К2, 2-7333/2019\)](#)

ВС РФ не дал взыскать с участника строительства расходы на достройку квартиры

Ранее участник строительства признал в судебном порядке право собственности на объект незавершенного строительства. После чего права застройщика на земельный участок и объект незавершенного строительства были переданы приобретателю.

Приобретатель, достроив многоквартирный дом, потребовал от участника строительства уплаты расходов на завершение строительства в качестве "неосновательного обогащения", которое, по мнению приобретателя, возникло у участника строительства вследствие "улучшения" его имущества за счет приобретателя.

Верховный суд, разрешая спор по существу, обратил внимание, что участник строительства оплатил цену по договору приобретения в полном объеме, что подтверждено вступившим в законную силу судебным актом, соглашения об изменении цены договора участник строительства и застройщик (приобретатель) не заключали, а соответственно, у приобретателя отсутствует прав на взыскание расходов с участника строительства.

[\(Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.10.2021 N 31-КГ21-10-К6\)](#)

Фонд в повестке М.Ш. Хуснуллина

Хуснуллин заявил, что проблему обманутых дольщиков в 2023 году решат на 95%

Проблему обманутых дольщиков в России в 2023 году планируется решить на 95%, полностью - в 2024 году. Об этом вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщил в интервью Андрею Ванденко в рамках спецпроекта ТАСС "Первые лица".

Вице-премьер отметил, что проблема даже не финансовая, так как есть много юридических нюансов.

"К 2024 году полностью закроем. К 2023 году планируем решить процентов на 95. <...> Пока идем по графику. За ближайшие два года должны все сделать, на 2024 год останутся хвосты", - сказал Хуснуллин, отвечая на вопрос, будет ли проблема обманутых дольщиков когда-нибудь решена.

26.12.2021 / ТАСС

Хуснуллин: организационные вопросы объединения фондов ЖКХ и дольщиков решат к 1 марта

Вице-премьер отметил, что новый фонд будет распоряжаться площадками под долгостроями, по которым дольщики получили компенсации, и под расселенными аварийными домами, причем займется комплексным развитием территории.

"Я думаю, что мы к 1 марта закончим организационную структуру, потому что закон только вышел, соберем новый состав, новую систему управления, и уже с учетом тех возможностей, которые у нас есть - инфраструктурное меню, - мы уже большее активно будем вкладываться в развитие территорий", - сказал Хуснуллин.

28.12.2021 / ТАСС

Марат Хуснуллин: Ещё более 700 человек будут восстановлены в правах по решению набсовета Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства

Свыше 700 человек, купивших жильё в проблемных домах в пяти регионах России, смогут получить компенсации. Такое решение было принято наблюдательным советом Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, сообщил его председатель, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

"Принято решение в отношении 17 домов. Все объекты в невысокой степени готовности. Поэтому граждане, вложившие средства в их строительство, получают денежное возмещение. Выплаты получают 725 человек", – сказал Марат Хуснуллин.

29.12.2021 / <http://government.ru/>

СМИ о деятельности Фонда

Более 800 "опоздавших" дольщиков получают компенсации

Более 800 обманутых дольщиков были дополнительно включены в списки на получение компенсаций.

Наблюдательный совет Фонда уже принял решения о выплатах компенсаций по их проблемным домам. Эти дольщики же не были включены в реестры и обратились к конкурсным управляющим уже после принятия советом таких решений. В таких ситуациях конкурсный управляющий направляет документы дольщиков в Фонд на проверку. Если есть основания, Фонд информирует дольщиков о том, что они могут записаться на выплату.

С начала нынешнего года фонд рассмотрел и утвердил выплату средств дополнительно еще 852 дольщикам. На компенсации им направлено около 1,85 млрд руб.

13.12.2021 / *Российская Газета*

Фонд вышел истцом

Фонд защиты прав участников долевого строительства признан гражданским истцом в рамках четырех уголовных дел, возбужденных в отношении застройщиков Ленинградской области. Общий размер исковых требований превышает 3,9 млрд рублей. Всего в Ленинградской области зафиксировано 20 тыс. обманутых дольщиков.

Признание фонда гражданским истцом позволит претендовать на возмещение затрат, связанных с восстановлением прав граждан. В случае возмещения денежные средства будут направлены на помощь дольщикам других проблемных объектов.

В общей сложности в Ленинградской области сегодня 234 долгостроя. В зоне ответственности Фонда защиты прав дольщиков — 108 объектов. По 53 из них принято решение о завершении строительства, по 55 — о выплатах компенсации. 126 объектов находится в зоне ответственности Ленинградской области.

22.12.2021 / *Коммерсантъ*

Фонд защиты прав дольщиков за год вернул в бюджет РФ 250 млн рублей

Фонд защиты прав дольщиков за 2021 год взыскал с физических и юридических лиц, которые причинили ущерб дольщикам, более 250 млн рублей в пользу бюджета РФ. Такие данные приводятся в сообщении фонда.

"Эти средства поступили от продажи конкурсными управляющими имущества застройщиков-банкротов.

Еще Фонд заявляется потерпевшим и гражданским истцом в рамках заведенных уголовных дел", - сообщили в фонде. На сегодняшний день объем заявленных исков в делах о банкротстве составляет 28 млрд рублей, по уголовным делам - почти 20 млрд.

Как подчеркнул глава фонда Константин Тимофеев, организация использует все возможные способы восполнить ущерб бюджету, нанесенный недобросовестными застройщиками, и продолжить восстанавливать права дольщиков во всех регионах.

27.12.2021 / *INTERFAX.RU*

Новости Регионов

Татарстан лидирует по числу сданных проблемных домов в России

Татарстан лидирует по количеству введенных в эксплуатацию проблемных домов дольщиков в РФ, в текущем году в республике сдано семь домов для 2,3 тысячи человек, сообщает Фонд по защите прав дольщиков Татарстана.

Всего в 2021 году в республике было введено в эксплуатацию девять домов общей площадью более 300 тысяч квадратных метров, в правах восстановлены почти 2,4 тысячи граждан. Таких показателей удалось добиться благодаря федеральной и региональной программам поддержки дольщиков.

Из девяти сданных в текущем году проблемных домов семь наиболее крупных были достроены с использованием механизмов федерального Фонда защиты прав дольщиков.

Сумма выплат обманутым дольщикам в Башкирии достигла 2,9 млрд рублей

В Башкирии сумма выплат обманутым дольщикам достигла 2,9 млрд рублей. Начиная с 2020 года компенсации получили более 1,5 тыс. человек, сообщил и. о. министра строительства и архитектуры республики Егор Родин. Выплаты на сегодняшний день завершились полностью по десяти объектам, всего Фонд выплатит возмещения по 29 долгостроям республики на общую сумму 3,3 млрд рублей.

Фонд защиты прав дольщиков Подмосковья вернул в стройку более 410 тыс. кв. м жилья

В Доме правительства Подмосковья состоялся итоговый брифинг Министерства жилищной политики Московской области и Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства региона, мероприятие было посвящено подведению итогов уходящего года.

"В 2021 году Региональный Фонд принял права застройщика, заключил договоры на проектно-изыскательские работы и возобновил строительство 75 домов. Первые ключи мы планируем начать выдавать уже в середине 2022 года, основная же масса дольщиков сможет справиться новоселье в 2023 году. Всего в стройке к концу года у Фонда будет более 410 тыс. кв. м, где приобрели квартиры более 6,5 тыс. граждан", - рассказал генеральный директор Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства Московской области Вячеслав Бетин.

Почти 500 дольщикам в Красноярском крае выплатят компенсации

Почти 500 дольщикам в Красноярском крае, купившим жилье в семи проблемных домах, по решению набсовета Фонда защиты прав участников долевого строительства выплатят денежные компенсации.

Это объекты двух застройщиков. Они не справились со своими обязательствами в срок, в настоящее время оба признаны банкротами. Решение наблюдательного совета позволит восстановить права 473 человек.

Новости Регионов

[С начала года обманутые дольщики в Краснодарском крае получили ключи от девяти тысяч квартир](#)

В регионе восстановили права участников долевого строительства 36 домов.

Предварительные итоги работы с дольщиками в 2021 году подвел глава региона Вениамин Кондратьев. Губернатор Кубани отметил, что в последние годы край набрал уверенные темпы в решении проблемы обманутых дольщиков. Несмотря на пандемию и резкий рост цен на стройматериалы, достройка домов продолжается.

С начала этого года мы восстановили права дольщиков 36 долгостроев – это девять тысяч квартир. Но на сегодняшний день в крае остаются 222 проблемных объекта, в которых есть дольщики. По каждому объекту должен быть алгоритм, чтобы люди понимали, в какой срок получают свои квартиры. В конце 2023 года мы должны полностью закрыть проблему дольщиков, – подчеркнул Вениамин Кондратьев.

Глава региона также рассказал о планах по достройке проблемных домов: до конца декабря в крае должны завершить 68 объектов, в следующем году сдать 117 домов, в 2023 – 37.

[С участием регионального фонда защиты прав дольщиков в Краснодарском крае завершат 23 долгостроя](#)

Мы расширяем сотрудничество с федеральным фондом защиты прав дольщиков – в 2022 году в качестве очередного взноса в фонд в бюджете предусмотрено 600 млн рублей, а всего с 2019 года уже направили 1,5 млрд рублей, чтобы решить проблемы тех, кто оказался в сложной ситуации. Также благодаря активной работе регионального фонда защиты прав дольщиков завершим строительство 23 долгостроев на 3,7 тысячи квартир, – сказал Вениамин Кондратьев.

[К концу 2021 года удалось восстановить в правах почти 3 тысячи обманутых дольщиков в Приморье](#)

К концу 2021 года удалось восстановить в правах почти 3 тысячи обманутых дольщиков в Приморье.

"На сегодняшний день мы сдали в эксплуатацию 204,5 тысячи квадратных метров жилья и 18 многоквартирных объектов во Владивостоке, Артеме и Уссурийске", – отметила руководитель АО "КРПК".

Напомним, завершение строительства всех проблемных жилых объектов и восстановление прав граждан, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков, находится на особом контроле губернатора Приморья Олега Кожемяко и Правительства края. Эта работа – также часть мероприятий национального проекта "Жилье и городская среда", целью которого является строительство более 3 миллионов квадратных метров жилья до 2024 года.

Проблему объектов ЖК "Снеговая Падь" удалось решить благодаря работе Фонда поддержки обманутых дольщиков Приморском края за счет средств краевого и федерального бюджетов.