

Нормотворческая деятельность Фонда

Акты Правительства РФ

**В развитие Федерального закона
от 30.12.2021 № 436-ФЗ
и во исполнение план-графика
М.Ш. Хуснуллина:**

1. Утвержден [Порядок информирования субъектов РФ о фактических расходах застройщиков на восстановление прав граждан](#)
[\(постановление Правительства РФ от 14.05.2022 № 876\)](#).

2. Из план-графика исключен п.2, предусматривающий необходимость утверждения **Правил совершения сделок по продаже или отчуждению иным образом имущества Фонда в государственную и муниципальную собственность**

Законопроекты

1. Комплексный законопроект
(#ЕРПО, #оценка, #доп. основания для предоставления участков без торгов, #дострой по старым требованиям, #актуарное оценивание, #аукцион за долю, #передача ЗУ региону, #выкуп).

02.06.2022 рассмотрен на Рабочей группе в Комитете по строительству и ЖКХ ГосДумы.

Ведется работа для обеспечения принятия поправок в весеннюю сессию ГосДумы.

2. Законопроект о порядке пересмотра Фондом решений с завершения строительства на выплату возмещения ([№ 92997-8](#))

06.05.2022 прошел Совет ГосДумы, законопроект включен в план законопроектной работы на весеннюю сессию (июль).

Срок предоставления в Комитет отзывов, предложений и замечаний - 20.06.2022.

3. Законопроект о выдаче жилищных сертификатов «обманутым» дольщикам

Получены заключения Минюста России и Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации на законопроект.

Минстроем России планируется внесение законопроекта в Правительство РФ.

Антикризисные акты

Постановление Правительства
Российской Федерации
от 17.05.2022 № 890

[«О внесении изменений в
постановление Правительства
Российской Федерации
от 26 марта 2022 г. № 479»](#)

Установлены особенности расчета штрафных санкций, начисленных до 29 марта 2022 г.

**На период с 25 февраля 2022 г.
до 31 декабря 2022 г. установлено
ограничение размера неустойки за нарушение
условий по договорам участия в долевом
строительстве**

Размер процентов, неустойки (штрафов, пени),
иных финансовых **санкций**, в частности,
за просрочку внесения платежа участником ДДУ,
нарушения срока передачи застройщиком объекта
 долевого строительства, исчисляется исходя
**из текущей ключевой ставки Банка России,
но не выше ключевой ставки, действовавшей
по состоянию на 25 февраля 2022 г. (9,5 %).**

Установленный порядок применяется в том числе
к правоотношениям, возникшим из договоров,
заключенных до дня вступления в силу
постановления **(обратная сила).**

Новое в строительстве

Постановление Правительства
Российской Федерации
от 27.05.2022 № 963

[«О внесении изменений
в Положение о составе
разделов проектной
документации и требованиях
к их содержанию и признании
утратившими силу отдельных
положений некоторых актов
Правительства Российской
Федерации»](#)

С 01.09.2022 вносят изменения в состав разделов проектной документации объекта капитального строительства.

При этом изменения не применяются в случае, если задание на проектирование утверждено до 01.09.2022.

1. Постановлением устанавливается, что проектная документация состоит из текстовой и графической частей **в форме информационной модели.**

2. Приводится **перечень обязательных разделов проектной документации** для строительства объектов производственного и непроизводственного назначения и для строительства линейных объектов, а также отдельных этапов такого строительства.

3. **Состав разделов проектной документации для реконструкции и капитального ремонта самостоятельно определяется заказчиком** в зависимости от содержания работ и указывается в задании на проектирование.

4. **В проектную документацию также могут включаться разделы, которые не являются обязательными**, в том числе содержащие смету на строительство объекта, осуществляемое без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

5. Уточнен и расширен перечень сведений, включаемых в разделы проектной документации, в том числе включены новые приложения, устанавливающие особенности состава разделов проектной документации для различных объектов.

Новое в строительстве

Постановление Правительства
Российской Федерации
от 27.05.2022 № 962

[«О внесении изменений в
постановление Правительства
Российской Федерации от 15
сентября 2020 г. № 1431»](#)

Внесены изменения в Правила формирования и ведения информационной модели объекта капитального строительства, состава сведений, документов и материалов, включаемых в информационную модель объекта капитального строительства (далее – Правила).

1. Ограничен срок действия Правил до 01.03.2023.

2. Скорректирован состав сведений и материалов, включаемых в информационную модель:

- вместо информации о выполненных инженерных изысканиях теперь в информационную модель включается отчет об их проведении и приложения к нему;
- в информационную модель включены документы и материалы, входящие в состав рабочей документации и в состав исполнительной документации на объект.

3. Установлено, что ряд документов включаются в информационную модель в виде трехмерной модели в случае, если такое требование установлено заданием на проектирование или договором.

4. Определено, что графические материалы в виде трехмерной модели объекта на этапе осуществления его эксплуатации включаются в состав информационной модели только в случае, если такое требование установлено законом.

Судебная практика

Верховный суд Российской Федерации
Определение от 20 мая 2022 г.
N 310-ЭС21-29244

**Сохранится ли залог,
если заложенное требование
по договору прекратилось в связи
с его расторжением?**

Банк предоставил должнику кредит. В обеспечение возврата кредит оформлен залог права требования по договору участия

в долевом строительстве многоквартирного дома (ДДУ).

ДДУ признан расторгнутым судом, предоставленный кредит взыскан с должника в пользу банка.

Банк обратился в суд заявление о включении основанного на кредитном договоре требования в реестр должника как обеспеченного залогом.

Суды трех инстанций отказали в признании статуса залогового кредитора, указав что залог прекращен в связи с расторжением ДДУ (основного обязательства).

Верховный суд РФ посчитал, что доводы Банка о «сохранении» залога до возврат предоставленных средств заслуживают внимание.

Рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации назначено на 16 июня 2022 года.

Фонд в повестке М.Ш. Хуснуллина

Марат Хуснуллин: Более 700 обманутых дольщиков получают денежное возмещение по решению наблюдательного совета

Об этом сообщил председатель наблюдательного совета, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Мы рассмотрели ещё 11 проблемных домов и приняли решение выплатить компенсации 708 дольщикам, которые вложили средства в их строительство», – сказал он.

Дома, рассмотренные наблюдательным советом, строили восемь компаний в Приморском, Красноярском и Краснодарском краях, Ярославской и Томской областях, Республике Удмуртия.

По словам главного управляющего директора фонда Константина Тимофеева, общая сумма выплат составит более 2,8 млрд рублей. «Государство в лице фонда сделает то, что должны были бы сделать застройщики, возводившие эти дома, – вернёт людям средства, которые они затем, например, смогут вложить в покупку новой недвижимости и улучшить свои жилищные условия», – отметил он.

Информацию о старте выплат по указанным объектам фонд опубликует на своём официальном сайте – фонд214.рф в ближайшее время.

Всего на сегодняшний день по решениям наблюдательного совета фонда о выплатах восстановлены права 35,5 тысячи дольщиков. Они получили компенсации на общую сумму 85,8 млрд рублей. Фонд призывает граждан активнее обращаться в офис уполномоченного банка за своими деньгами.

<http://government.ru/>

Марат Хуснуллин: Жилой комплекс «Опалиха ОЗ» полностью построен

Фонд развития территорий ввёл в эксплуатацию последний дом №19 в ЖК «Опалиха ОЗ». Об этом сообщил председатель наблюдательного совета фонда, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Около 2,7 тысячи дольщиков остались без денег и без своих квартир в этом жилом комплексе после банкротства “Урбан Групп”, их права мы восстанавливали поэтапно и этот процесс завершаем. Это знаковое и радостное для всех нас событие: ЖК “Опалиха ОЗ” достроен и его больше нельзя назвать проблемным», – подчеркнул Марат Хуснуллин.

«Этот дом фонд построил фактически с нуля. В скором времени 316 граждан получат свои долгожданные квартиры. Мы заранее провели приёмку помещений у генподрядчика, чтобы ускорить процесс и максимально оперативно начать выдавать людям ключи», – подчеркнул главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

В целом в ЖК «Опалиха ОЗ» Фонд развития территорий достроил за ГК «Урбан Групп» 7 многоквартирных жилых домов, общая жилая площадь квартир в них превышает 105 тыс. кв. м. Кроме того, в жилом комплексе Фонд развития территорий достроил и ввёл в эксплуатацию внутриплощадочные инженерные сети, ливневые очистные сооружения и канализационно-насосную станцию. В рамках взятых на себя обязательств Фонд развития территорий в настоящее время продолжает активное строительство детского сада на 350 мест в данном микрорайоне.

<http://government.ru/>

Фонд в повестке М.Ш. Хуснуллина

Марат Хуснуллин: Наблюдательный совет Фонда развития территорий принял решение по объектам в 10 регионах России

Принятые наблюдательным советом Фонда развития территорий решения позволят защитить ещё более 700 обманутых дольщиков. Все они получат денежное возмещение. Об этом сообщил председатель наблюдательного совета, Заместитель Председателя Правительства Марат Хуснуллин.

«Приняли решение помочь ещё 716 дольщикам. Они купили жильё в 15 домах и, к сожалению, пострадали от недобросовестных застройщиков, которые квартиры не достроили и не передали. Эти дольщики получают компенсации, из бюджета выделим более 2,3 млрд рублей», – сказал он.

«Дома, рассмотренные наблюдательным советом, находятся в Московской, Самарской, Томской, Владимирской, Ростовской и Челябинской областях, в Ставропольском и Краснодарском краях, республиках Карелия и Чувашия. Свои обязательства перед дольщиками не выполнили 12 застройщиков, однако благодаря механизмам фонда права граждан будут восстановлены», – подчеркнул главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

Всего на сегодняшний день по решениям наблюдательного совета фонда о выплатах восстановлены права 34,1 тысячи дольщиков. Они получили компенсации на общую сумму 81,2 млрд рублей. Фонд призывает граждан активнее обращаться в офис уполномоченного банка за своими деньгами.

<http://government.ru/>

СМИ о деятельности Фонда

Число потенциальных жилых долгостроев в России уменьшилось с начала года

«На начало года из 900 объектов, по которым существовал риск нарушения прав дольщиков, в зоне высокого риска находились 207 домов. Аналогичный показатель на сегодняшний день составляет 853 и 145 объектов соответственно», — пояснил управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

Он уточнил, что число домов, находящихся в зоне высокого риска указанного мониторинга уменьшилось с 23% до 17%.

Меньше всего потенциально проблемных объектов от числа строящихся в регионах (от 0 до 4%) расположено в Удмуртской республике, Республике Татарстан, Приморском крае, Свердловской, Новосибирской, Калининградской, Воронежской, Волгоградской, Нижегородской, Ростовской областях, Санкт-Петербурге.

В целом, среди регионов-лидеров по числу строящихся объектов (более 1 млн кв.м) процент потенциально проблемных не превышает 20%. Больше всего таких объектов в Самарской, Ленинградской областях, Красноярском, Пермском краях.

Напомним, что кроме восстановления прав пострадавших дольщиков, чьи объекты включены в реестр проблемных, Фонд осуществляет мониторинг всех домов, строящихся с привлечением средств граждан. В зависимости от выявленных отставаний или отклонений объекты попадают в зону высокого или среднего риска.

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

Генподрядчиков для достройки всех проблемных домов определили в Ленинградской области

«Подрядные организации определены по всем объектам в Ленинградской области, строительство которых решением Наблюдательного совета должно быть завершено силами федерального и регионального фондов», — говорится в сообщении.

По словам главного управляющего директора Фонда развития территорий Константина Тимофеева, всего генеральных подрядчиков определили для 50 объектов. Он уточнил, что квартиры в них ждут более 7 тыс. человек.

Так, в том числе завершились конкурсные процедуры по выбору генподрядчика по семи проблемным жилым комплексам: «Солнце», «Яркий», «Итальянский квартал», «Десяткино 2.0» и «Десяткино» (вторая очередь), «Аннинский парк» и «Тридевяткино царство».

Отмечается, что с 2019 по 2021 год Набсовет рассмотрел 126 проблемных объектов с 10,3 тыс. дольщиками в Ленинградской области. По 56 объектам было принято решение о завершении строительства, шесть уже ввели в эксплуатацию.

ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

Фонд в повестке регионов (Тамбов)

Пути решения проблем с дольщиками обсудили глава региона и главный управляющий директор Фонда развития территорий

Пути решения проблем с дольщиками обсудили глава региона Максим Егоров и главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев. В Тамбовской области решат проблему 588 дольщиков.

В регионе на данный момент находятся 10 проблемных объектов. Наблюдательный Совет Фонда оценил четыре из них (361 дольщик). По двум долгостроям предусмотрены выплаты — это дом 27 по улице Строительная в поселке Строитель и дом 126 по улице Базарная в областном центре. Средства уже получили 113 граждан на общую сумму 198 млн рублей.

Решения проблем есть и по другим объектам. Например, по долгострою по улице Киквидзе, 77Б область наметила обратиться в Фонд с просьбой о пересмотре решения Фонда о достройке на выплаты дольщикам.

- В ходе совещания коллеги пояснили, почему планируют просить о пересмотре решения: в границах существующего земельного участка завершить строительство физически невозможно. После получения от региона полного комплекта документов мы сможем повторно вынести его на рассмотрение Наблюдательного Совета, чтобы как можно скорее восстановить права пострадавших граждан, - пояснил Константин Тимофеев.

Другой объект — дом 72а по улице Коммунальная в областном центре. На сегодняшний день здесь активно идут строительно-монтажные работы.

- Сроки завершения строительства подтверждаем: этот дом должны сдать до конца 2023 года. С этим объектом возникли сложности: потребовался демонтаж аварийных конструкций фундамента, что не предполагалось первоначальным проектом. Работы уже выполнены, сейчас идут испытания свай, - проинформировал Максим Егоров.

Участники совещания также коснулись вопроса исполнения регионом сроков реализации мероприятий дорожной карты.

Руководитель области отметил, что скоро два объекта уберут из реестра проблемных. В частности, дом по улице Кавказская, 1Б достроит новый застройщик. Дольщикам дома 192а по улице Советская выделяют компенсационное жилье и выплаты.

Летом текущего года наметили закончить строительство дома 3 корпус 3 по улице Карла Маркса. Дом 23 на улице Ржавская планируют достроить в будущем году.

МК.RU Тамбов

Фонд в повестке регионов (Ростовская область)

Василий Голубев поручил разработать дополнительные меры по защите прав пострадавших дольщиков

Всего на этот год на обеспечение прав пострадавших от недобросовестных застройщиков граждан в бюджете области запланировано свыше 1 млрд рублей.

Выполнение мероприятий по восстановлению прав дольщиков было рассмотрено на совместном совещании Фонда развития территорий и правительства Ростовской области. Заседание в режиме ВКС провел губернатор Василий Голубев сегодня, 27 мая.

Для обеспечения до конца 2023 года прав участников долевого строительства, пострадавших от недобросовестных застройщиков, на региональном уровне сформирован и выполняется комплекс законодательных механизмов. Они позволяют решать вопрос за счет достройки проблемных объектов, за счет инвесторов и реализации масштабных инвестиционных проектов.

Также с 2020 года права дольщиков обеспечиваются за счёт средств Фонда развития территорий и софинансирования областного бюджета. Всего на этот год в бюджете области на восстановление прав пострадавших дольщиков предусмотрено более 1 млрд рублей.

С начала 2022 года на Дону уже восстановлены права 399 граждан по четырем проблемным многоквартирным домам.

До конца года предстоит обеспечить права граждан еще по 25 МКД.

По каждому объекту выработан алгоритм решения: выплата за счет федерального фонда, завершение строительства застройщиком, а также за счет областной субсидии жилищно-строительным кооперативам.

По трем объектам сроки завершения ранее переносились, и они вновь могут оказаться в зоне риска, доложил министр строительства области.

На совещании были заслушаны главы муниципалитетов, где есть объекты, попавшие в «красную зону риска»: Ростова-на-Дону, Миллеровского района, Таганрога.

Губернатор потребовал усилить контроль за исполнением задачи по защите прав дольщиков.

- Прошу ежеквартально, начиная с 1 июля, предоставлять доклад с оценкой риска. Необходимо указывать объекты, которые оказались в «красной зоне» с конкретными мерами по каждому такому дому, - уточнил поручение Василий Голубев.

Вопрос по защите прав дольщиков остается одним из важных для областных властей. Он по-прежнему находится на контроле у губернатора. Ощутимую помощь в его решении оказывает Фонд развития территорий.

Надо находить новые решения для защиты прав дольщиков, уверен губернатор. Соответствующее поручение глава региона дал областному министру.

Фонд в повестке регионов (Иркутская область)

До конца года в Иркутской области будут восстановлены права 163 дольщиков

В Иркутской области права 163 граждан – участников долевого строительства, которые ждали своих квартир несколько лет, будут восстановлены до конца 2022 года. Об этом стало известно на совещания с представителями публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и регионального правительства. Сообщает 28 мая пресс-служба.

По данным регионального фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, права дольщиков будут восстановлены в Иркутске, Ангарске и поселке Маркова Иркутского района. В Иркутске через суд признаются права граждан на собственность в помещениях дома компании ЗАО ЖСК «Инвест», в результате чего будут восстановлены права 129 граждан. Долгострой компании ООО «Деметра Ангарск» в Ангарске был продан с торгов, 11 граждан получают выплаты по договорам долевого участия в строительстве. В Маркова завершено строительство многоквартирного жилого дома компании ООО «Медстрой», готовятся документы на ввод в эксплуатацию, в результате свои квартиры получают 23 гражданина.

Кроме того, проблему восстановления прав граждан – участников долевого строительства пяти объектов решают при содействии Фонда развития территорий. – В Фонд развития территорий были направлены ходатайства по четырем объектам ООО «БазисСтройИнвест» и одному объекту компании ООО «Северный».

– В Фонд развития территорий были направлены ходатайства по четырем объектам ООО «БазисСтройИнвест» и одному объекту компании ООО «Северный». Будет рассмотрен вопрос выплаты компенсаций дольщикам домов по ул. Сергеева до конца 2022 года, в Радищева – в 2023 году, – рассказал Роман Лиходиевский, руководитель регионального фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Он подчеркнул, что в Иркутской области налажена интенсивная работа по восстановлению прав дольщиков, в соответствии с утвержденным графиком работы ведутся с опережением. Эту деятельность курирует первый заместитель губернатора Роман Колесов. С начала года восстановлены права 21 гражданина. В результате совместной работы регионального фонда и исполнительной власти из Единого реестра проблемных объектов исключены пять долгостроев, по данным на май, в ЕРПО в Иркутской области числятся 13 объектов. Фонд развития территорий дал высокую оценку деятельности регионального фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства, по темпам уменьшения количества долгостроев Иркутская область занимает 16 место среди регионов России и находится в зеленой зоне по этому показателю.

Напомним, правительство Иркутской области за последние 2,5 года урегулировало вопросы по 20 проблемным объектам, восстановлены права 371 человека.

Официальный интернет-портал правовой информации Иркутской области