

## Судебная практика

### ВС РФ направил запрос в Конституционный Суд РФ

Основанием для обращения в Конституционный Суд РФ явилась обнаружившаяся при рассмотрении дел № А07-21667/2017 Арбитражного суда Республики Башкортостан и № А50-10848/2014 Арбитражного суда Пермского края неопределенность.

Обеспечительная функция залога состоит в возможности кредитора получить удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества, независимо от платежеспособности самого залогодателя, даже при его банкротстве. Из связанности залогового обязательства с вещью (а не с лицом, предоставившим залог) вытекает и важнейший принцип института залога – право следования, то есть сохранение залога при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу (ст. 353 ГК РФ).

Правила о прекращении залога в делах о банкротстве застройщиков при передаче объектов приобретателю отсутствовали на момент заключения кредиторами-залогодержателями сделок с должниками-залогодателями, а потому не могли быть учтены такими кредиторами, не охватывались их разумными ожиданиями. Придание соответствующим правилам обратной силы лишило кредиторов, предоставивших финансирование на строительство объекта,

возможности получить приоритетное удовлетворение своих требований, на что они справедливо рассчитывали, вступая в отношения с застройщиком.

При прекращении залога и отсутствии необходимости для приобретателя осуществлять расчеты с кредиторами – залогодержателями мероприятия по завершению строительства становятся более выгодными для фонда, фонда субъекта, существенно влияют на принятие ими положительного решения о финансировании этих мероприятий. Это, действительно, повышает эффективность гарантий прав граждан – участников долевого строительства, приобретающих возможность получить квартиры в натуре в результате завершения строительства, то есть направлено на обеспечение их права на жилище.

В то же время, согласно позиции Конституционного Суда РФ, интересы одной стороны частного-правового отношения не могут быть принесены в жертву интересам другой, не нарушившей закон, тем более что финансирование, предоставляемое залоговыми кредиторами, как правило, увеличивает стоимость объекта, который передается фонду, фонду субъекта, то есть уменьшает затраты последних на завершение строительства.

Срок рассмотрения запроса 1 –  
6 месяцев.

## Новости Государственной Думы

### Госдума в марте может рассмотреть выдачу жилищных сертификатов обманутым дольщикам

Государственная Дума в марте планирует рассмотреть законодательную инициативу о выдаче жилищных сертификатов обманутым дольщикам, рассказал вице-спикер Госдумы, депутат фракции «Единая Россия» Сергей Неверов на пресс-подходе после заседания рабочей группы, которая была создана по поручению Председателя Государственной Думы.

Сергей Неверов рассказал, что на заседании были заслушаны ряд инициатив. Например, возможность выдачи обманутым дольщикам жилищных сертификатов с индексируемой номинальной стоимостью, которую предложил Генеральный прокурор РФ Игорь Краснов во время своего выступления в Госдуме на «правительственном часе». Рабочая группа призвала сделать номинал такого сертификата не только в денежном выражении, но и в натуральных метрах.

«Задача, которая определена президентом, до 2024 года — закрыть весь список реестра [обманутых дольщиков] — решаемая. И сейчас необходимо сделать несколько поправок, которые были озвучены и со стороны Министерства строительства, в действующее законодательство», добавил вице-спикер ГД.

17.02.2022, ДумаТВ

### В ГД создана Комиссия по обеспечению жилищных прав граждан

Государственная Дума приняла постановление об образовании Комиссии ГД по обеспечению жилищных прав граждан — она будет действовать на протяжении срока полномочий восьмого созыва ГД.

Председателем комиссии избрана депутат фракции СРЗП, член Комитета ГД по региональной политике и местному самоуправлению Галина Хованская.

В соответствии с утвержденным положением о Комиссии, комиссия должна будет обеспечить взаимодействие с федеральными органами государственной власти, органами госвласти субъектов РФ и органами местного самоуправления для получения объективной информации о мерах, которые предпринимаются для обеспечения жилищных прав граждан. Также в ее полномочия будет входить взаимодействие с Уполномоченным по правам человека в РФ, общественными организациями, экспертным и научным сообществами, жилищными объединениями граждан. Комиссия будет мониторить профильные проекты федеральных законов и поправки в жилищное законодательство, а помимо этого, займется подготовкой предложений по его совершенствованию.

15.02.2022, ДумаТВ

## Новости Государственной Думы

### [Депутаты Госдумы задали Марату Хуснуллину около 250 вопросов](#)

За два года работы Правительства РФ и Госдумы было принято 250 поправок, упрощающих инвестиционно-строительный цикл, и 40 федеральных законов, рассказал Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин на пресс-подходе после «правительственного часа» в Госдуме.

Мы сейчас провели такое активно, бурное обсуждение итогов работы прошлого года с депутатами. Мы прошедший год очень тесно сотрудничали с Госдумой, отметил он.

Марат Хуснуллин добавил, что только за последний год было внесено 150 поправок и принято 27 законов. По его словам, это самый большой результат совместной работы.

16.02.2022, ДумаТВ

### [Хуснуллин предложил селить до 50% детей-сирот в один дом и учесть тех, кто «давно имеет жилье»](#)

В правительстве провели десятки совещаний и «разобрались в проблематике детей-сирот». Об этом заявил вице-премьер Марат Хуснуллин в ходе правительственного часа. Так он ответил на вопрос председателя Комитета по вопросам семьи, женщин и детей, депутата фракции КПрФ Нины Останиной.

16.02.2022, ДумаТВ

### [Хуснуллин анонсировал доработку законодательства в сфере комплексного развития территорий](#)

Комплексное развитие территорий (КРТ) – важнейший механизм полноценного развития городов, но во многих регионах работа по вовлечению площадок идет не так активно, как хотелось бы, заявил Вице-премьер РФ Марат Хуснуллин в ходе «правительственного часа» в Государственной Думе. Так он ответил на вопрос члена Комитета ГД по региональной политике и местному самоуправлению, депутата фракции «Справедливая Россия – За правду» Галины Хованской.

По словам вице-преьера, градостроительный потенциал площадок уже включенных в проекты КРТ составляет порядка 150 млн кв.м. недвижимости.

Марат Хуснуллин добавил, что в ближайшее время будут внесены поправки.

Также вице-премьер заявил, что правительство создаст единый реестр очередников на жилье.

Надо очередниками серьезно заняться. У нас, к сожалению, единой базы сегодня нет. Мы в своих задачах эту цель ставим, отметил он.

16.02.2022, ДумаТВ

### В Госдуме предлагают активнее развивать институт некоммерческого найма жилья

Не все российские семьи могут позволить себе улучшить жилищные условия с помощью ипотеки. В этой связи необходимо развивать институт некоммерческого найма жилья, заявил в ходе «правительственного часа» глава Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, депутат фракции «Единая Россия» Сергей Пахомов.

Он напомнил, что есть задача по вводу 120 млн квадратных метров жилья в год для того, чтобы улучшать жилищные условия пяти млн российских семей.

К сожалению, далеко не все могут позволить сделать это через механизм ипотеки, даже если ее ставка будет стремиться к нулю. Один из выходов здесь — арендное жилье. Без развития института некоммерческого найма проблему обеспечения граждан жильем полностью не решить, заявил Сергей Пахомов.

*16.02.2022, ДумаТВ*

### В правительстве продолжают работать над комплексной стратегией развития строительной отрасли и ЖКХ

Подготовленную правительством стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства до 2030 года обсудят на президиуме Госсовета в конце марта — начале апреля. Так ответил на вопрос вице-спикера ГД от фракции «Единая Россия» Сергея Неверова заместитель председателя кабмина Марат Хуснуллин. Мы действительно пересмотрели подход стратегии, у нас много было разных стратегий, я сам их все прочитал, и считаю, что нет смысла утверждать такую стратегию. Во-первых, мы стройку взяли очень комплексно, стройку и ЖКХ вместе. Объясню, почему. Если мы не решаем проблемы ЖКХ, мы вопросы миллиарда квадратных метров тоже не решим. У нас просто мощностей нет, которые нам позволят построить столько жилья, пояснил Хуснуллин.

Также, по его словам, жилье должно быть прямо связано с капитальным ремонтом, поскольку улучшение жилищных условий происходит через стройку, через ликвидацию аварийного и ветхого жилья, а также через капитальный ремонт.

*16.02.2022, ДумаТВ*

## Фонд в повестке М.Ш. Хуснуллина

### Законодательное решение необходимо принять по не вошедшим в реестр обманутых дольщиков — Хуснуллин

Необходимо принять законодательное решение в отношении граждан, не вошедших в реестр обманутых дольщиков строительства жилья, заявил в среду вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

"У нас есть порядка 2-3 тыс. в стране граждан, которые не попали в реестр обманутых дольщиков. Это люди, кто владели коммерческими помещениями; люди, которые отдали деньги откровенным мошенникам. (...) И они больше всего проявляют информационную активность, и они пытаются проблему решать. Вот эта тема — законодательная. Либо мы должны сказать, что "нет, мы работаем в рамках сегодняшнего законодательства", либо принять новое законодательное решение", — сказал Хуснуллин в своем выступлении на "правительственном часе" в Госдуме.

Вице-премьер уточнил, что создана межфракционная рабочая группа по вопросу обманутых дольщиков, и добавил, что правительство готово принимать участие в ее работе. Хуснуллин подчеркнул, что есть подходы и предложения, как эту проблему системно решить.

16.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

### Работу по восстановлению прав дольщиков тормозит нехватка денег у регионов — Хуснуллин

Одним из препятствий на пути к восстановлению прав обманутых дольщиков является нехватка средств в региональных бюджетах, заявил вице-премьер России Марат Хуснуллин.

"У нас условие восстановления прав — софинансирование с регионами. И вот некоторые регионы по разным причинам не могут обеспечить софинансирование. У нас государственная часть денег есть, договора все подписаны. (...) За 2022 год мы хотим эту проблему с регионами докрутить, и тогда этот вопрос закроем", — сказал Хуснуллин в понедельник в интервью телеканалу "Россия-24" (ВГТРК).

14.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

## Проблема «обманутых дольщиков» в повестке полномочного представителя Президента России в Уральском федеральном округе

### Владимир Якушев начал серию совещаний с регионами по теме обманутых дольщиков

Полномочный представитель Президента Владимир Якушев открыл серию совещаний с регионами Уральского федерального округа по теме обманутых дольщиков.

Первыми о ситуации докладывали представители Курганской области и Ямало-Ненецкого автономного округа.

Полпред напомнил: в соответствии с поручениями Президента (№ Пр-1329, № Пр-1523) регионам необходимо приложить максимум усилий для разрешения ситуаций, связанных с проблемными объектами, и восстановить законные права участников долевого строительства.

«В Курганской области и на Ямале таких объектов немного. Большая часть работы по ним уже проделана. Важно довести начатое до конца и не допустить появления новых проблемных строек», - акцентировал внимание участников совещания Владимир Якушев.

### Владимир Якушев: «В Свердловской области проделана большая работа по решению проблем обманутых дольщиков»

«В Свердловской области проделана большая работа по проблемам обманутых дольщиков, но остается много технических моментов. Необходимо взять их на жёсткий контроль и максимально ускорить процесс. Скоординировать действия профильных структур и как можно быстрее восстановить права людей», - подытожил Владимир Якушев.

### Владимир Якушев: «Для решения проблем обманутых дольщиков будем ходатайствовать о внесении изменений в федеральное законодательство»

Полномочный представитель Президента Владимир Якушев завершил серию совещаний с регионами по проблемам обманутых дольщиков. Сегодня о ситуации докладывали представителей органов власти Челябинской области.

«Мы проанализировали все объекты УрФО, где есть проблемы обманутых дольщиков. По части из них осталось решить технические вопросы. Где-то требуется корректировка нормативной базы. Сейчас систематизируем все вопросы, которые поступили из регионов и проведём совещание с Фондом развития территорий. После выйдем на курирующего вице-премьера, будем ходатайствовать о внесении изменений в федеральное законодательство», - резюмировал Владимир Якушев.

### Владимир Якушев: «К концу 2023 года обманутых дольщиков в Югре быть не должно»

«Важно понимать, что для завершения всех объектов требуется не только достроить дома, но и пройти все необходимые документальные процедуры. Нужно приложить все усилия, чтобы ускорить все процессы, где это возможно. Кроме того, нужно вести диалог с застройщиками – чтобы погоня за соблюдением сроков не привела их к банкротству. Самое главное - к концу 2023 года обманутых дольщиков в Югре быть не должно!», - акцентировал полпред Владимир Якушев.

## СМИ о деятельности Фонда

### На решение проблем обманутых дольщиков России потратят 300 млрд рублей

На решение проблем обманутых дольщиков жилищного строительства в России будет потрачено около 300 млрд рублей, заявил журналистам в понедельник генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

"К настоящему времени из федерального бюджета на решение проблем обманутых дольщиков уже выделено 103,5 млрд рублей. В этом году будет выделено еще около 27 млрд рублей, а на 2023 год запланировано выделение порядка 26 млрд", — отметил Тимофеев.

14.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

### От 5 до 8 тыс. новых обманутых дольщиков может появиться в этом году в России

Из-за применения старых схем в жилищном строительстве в этом году от 5 до 8 тыс. дольщиков могут стать обманутыми, сообщил журналистам генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев в среду.

"В настоящее время в России строится порядка 16 млн кв.м жилья по старым схемам. Из-за этого в этом году от 5 до 8 тыс. дольщиков могут стать обманутыми", — сказал Тимофеев.

14.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

### Почти 200 жилых проектов в РФ находятся в зоне риска появления обманутых дольщиков

В настоящее время в зоне риска находятся 195 строящихся жилых проектов в 43 регионах РФ, сообщил журналистам генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

"По нашим оценкам сегодня в зоне риска находятся 195 объектов в 43 регионах страны. С 30-процентной вероятностью они могут попасть в список проблемных", — сказал Тимофеев.

Он подчеркнул, что этот мониторинг не учитывает объекты с механизмами эскроу.

02.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ

### Права более 40 тыс. обманутых дольщиков планируется восстановить в этом году в РФ

В течение этого года планируется восстановить права более 40 тыс. обманутых дольщиков, сообщил журналистам генеральный директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев в среду.

"Сегодня в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) числится 2 521 дом. Пострадавшими по этим объектам признаны 129,4 тыс. человек. В этом году мы планируем восстановить права более 40 тыс. обманутых дольщиков", — сказал Тимофеев.

02.02.2022 / ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ