

## Особенности включения в реестр обманутых дольщиков в 2018 году

С 01.07.2017 года начал свое действие Приказ Минстроя России от 12.08.2016 N 560/пр<sup>1</sup>, который заменил собой утративший силу и уже ставший привычным для большинства дольщиков Приказ Минрегиона России от 20.09.2013 N 403<sup>2</sup>.

Новым приказом установлен порядок включения в Реестр граждан значительно более затруднительный, чем ранее существовавший.

Это обстоятельство не могло не сказаться на дольщиках, и без того ведущих длительную борьбу с Москомстройинвестом и Министерством строительного комплекса Московской области, целью которой является «зачисление» в Реестр соответствующего субъекта РФ, и соответственно, получения поддержки от государства.

Ведь не секрет, что обманутые дольщики, которые не состоят в Реестре, фактически лишены какой-либо поддержки и реальной помощи.

Тем не менее, с 2017 года возможность реального предоставления помощи от государства возросла в связи с организацией компенсационного фонда дольщиков<sup>3</sup>, в который каждый застройщик обязан отчислять проценты от суммы вновь заключаемых договоров участия в долевом строительстве проценты. Средства фонда планируется направить на решение «проблемы обманутых дольщиков».

Что же нового для рядового дольщика в новом приказе N 560/пр?

Попробуем разобраться.

Основным нововведением является ввод понятия «проблемный объект». Теперь реестр пострадавших граждан ведется с привязкой к объектам жилищного строительства.

Орган исполнительной власти на основании критериев, исходя из уже имеющейся информации, в том числе, получаемой и обновляющейся, в том

---

<sup>1</sup> "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан" (Зарегистрировано в Минюсте России 30.12.2016 N 45092);

<sup>2</sup> "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших и правил ведения реестра граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены" (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2013 N 30598)

<sup>3</sup> Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства

числе, на основании поступающих от дольщиков заявлений, формирует список таких проблемных объектов.

Деятельность органов исполнительной власти по решению «проблемы обманутых дольщиков» объектов из такого списка контролируется на самом высоком уровне.

Дольщики, состоящие в Реестре уже сейчас получают поддержку в виде компенсационных выплат или получения готовых квартир.

По каждому проблемному объекту формируется «дорожная карта» - план реальных мероприятий по решению проблемы обманутых дольщиков.

Для проблемных объектов приказом установлены свои «рамки».

Так, с введением нового приказа не могут являться проблемными

- объекты, в которых были допущены двойные продажи;
- объекты, возводимые без разрешительной документации на земельный участок;
- объекты, возводимые на участках, аренда которых не зарегистрирована в органах Росреестра;
- объекты (в том числе и завершенные), возведенные на землях ИЖС и иных, вид разрешенного использования которых не предусматривает строительство многоквартирного дома;
- объекты, возводимые с нарушением ГПЗУ;

Нужно отметить, что некоторые из приведенных критериев имели место быть и в старом, 403 приказе, которым, например был установлен запрет на включение в Реестр дольщиков, многоквартирные дома которых были построены на землях ИЖС .

В качестве второго этапа для участника долевого строительства, желающего включиться в Реестр, пунктом 2 нового приказа 560/пр установлены Критерии<sup>4</sup> , которым должен соответствовать такой дольщик:

- Просрочка исполнения обязательства застройщиком более, чем на девять месяцев;
- Привлечение денежных средств в соответствии с ФЗ-214;

---

<sup>4</sup> Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан.

- Надлежащего исполнения обязанности по оплате;
- Неисполнения застройщиком обязательства по передаче квартиры;
- Отсутствие правопреемника застройщика;
- Отсутствие выплаты за счет поручительства или страхования;
- Отсутствие заявителя в реестре пострадавших граждан;

По сравнению с действовавшим ранее приказом процесс включения пострадавших граждан в Реестр значительно усложнился, а у органов исполнительной власти появились новые возможности для бюрократизации процесса и выдачи отказов дольщикам по различным причинам.

Так, за второе полугодие 2017 и начало 2018 года как в Москве, так и в Московской области сложилась практика отказов по двум направлениям:

1. Отказы, связанные с несоответствием критериям;
2. Отказы в приеме документов;

Мы успешно оспариваем отказы как Москомстройинвеста, так и Министерства строительного комплекса Московской области, о чем свидетельствуют документы и судебные акты представленные ниже.

Уверены, что сможем вам помочь, если:

- Вы соответствуете Критериям включения в Реестр, но получили отказ;
- Ваш объект не признан проблемным;
- Вы ведёте длительную переписку с госорганами без ожидаемого результата;
- У вас не приняли документы;
- Направили на консультацию к штатному юристу Москомстройинвеста, Минстроя и он не предложил пути решения проблемы;
- Выдали отказ в принятии и рассмотрении документов
- У вас с застройщиком договор, отличный от ДДУ (например, договор инвестирования, цессии, ЖСК), что стало причиной отказа во включении в Реестр;
- Отказали во включении в Реестр с мотивировкой о несоответствии критериям;
- Не получили ответа (актуально для дольщиков, подавших заявление в мае-июне 2017);
- Ваша инициативная группа не смогла решить проблему;
- Организаторы инициативной группы недостаточно внимательны к вашей проблеме, вы чувствуете, что время уходит;
- Деятельность инициативной группы сосредоточена лишь на митингах и пикетированиях;

- Вы не можете найти в интернете алгоритма действий, который действительно работает;
- Вы хотите, чтобы комплект документов для включения в реестр собрал и подал квалифицированный специалист;
- У вас нет времени на взаимодействие с судом и госорганами;
- Необходима консультация опытного юриста, практикующего в области защиты дольщиков;
- Вы хотите получить дистанционную консультацию именно по вашему пакету документов;
- Ваш пакет документов отличается от пакета документов дольщиков, включенных в Реестр по вашему объекту, при этом вы получили отказ
- Вы включены в реестр требования кредиторов застройщика, взыскали неустойку по ДДУ, но вы ничего не получили.