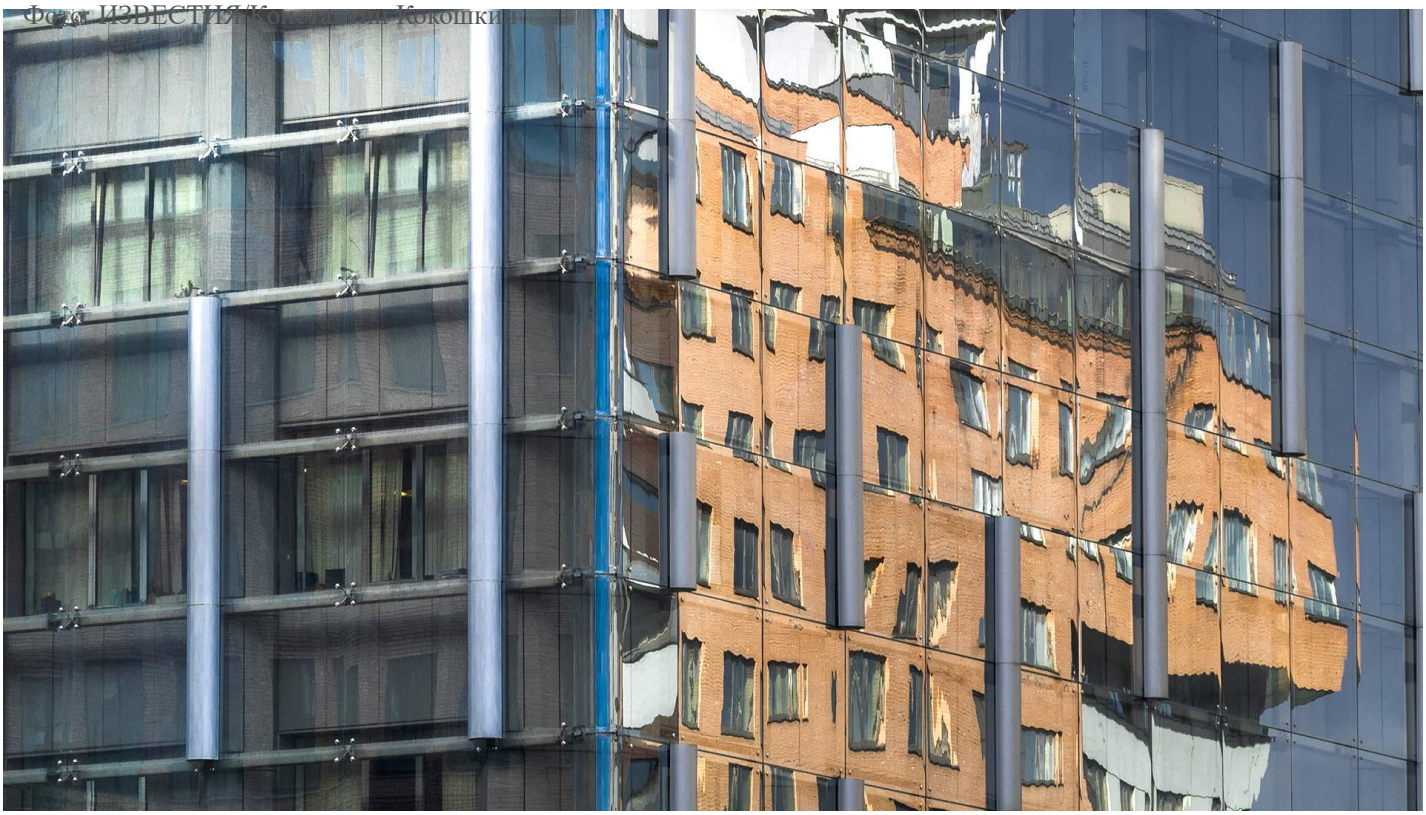
9 июля 2021, 00:01

Жилой интерес: Минэк предупредил о риске появления новых схем отъема квартир

Какие положения в законодательстве могут привести к такой ситуации

Мария Перевощикова
Ирина Цырулева

Фото: ИЗВЕСТИЯ/Кирилл Кокошкин



НЕДВИЖИМОСТЬ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

Выделить главное выкл

Минэкономразвития предупредило о риске возникновения новых схем по отъему жилья. К случаям мошенничества может привести практика продажи единственной жилплощади должников. Об этом «Известиям» заявил замглавы ведомства Илья Торосов. Минюст несколько лет назад разработал законопроект, разрешающий продажу единственного дорогого жилья должников. Сейчас он обсуждается, но после первого прецедента, когда с молотка ушла пятикомнатная квартира екатеринбуржца, задолжавшего кредиторам более 20 млн рублей, ускорится его доработка. В Минэке выступили против бесконтрольного отъема квадратных метров: законопроект должен содержать четкие и справедливые критерии, какое жилье считается роскошным и в каких случаях его можно изъять.

Излишняя роскошь



Жулье с жильем: как «профессиональные соседи» выселяют хозяев квартир

По данным МВД, проблема жилищного рейдерства наиболее остро стоит в обеих столицах и городах-миллионниках

В Екатеринбурге впервые в России состоялись торги по продаже единственного жилья обанкротившегося из-за долгов гражданина. Это не предусматривает действующая редакция Гражданского процессуального кодекса РФ (ГПК РФ), но в апреле 2021 года Конституционный суд внес коррективы в правоприменение, которые позволили провести процедуру. С молотка ушла пятикомнатная квартира екатеринбуржца, который задолжал кредиторам более 20 млн рублей. Жилье продали за 8,25 млн рублей, взамен мужчине предоставили однокомнатную квартиру.

Суд указал на возможность продажи единственного жилья должника, если его площадь превышает нормы предоставления жилья на условиях социального найма, установленные в регионе, пояснила кандидат юридических наук, член комитета Торгово-промышленной палаты по предпринимательству в сфере ЖКХ Сусана Киракосян.

В Минэке назвали этот прецедент опасным. Продажа единственного жилья должника — это «ящик Пандоры», сказал «Известиям» заместитель министра экономического развития Илья Торосов.

— Надо четко понимать, что, если мы разрешим кредиторам реализацию единственного жилья должника, мы не сможем исключать случаи мошенничества. По сути, это может привести к возникновению новых схем по отъему жилья у населения, — заявил Илья Торосов.

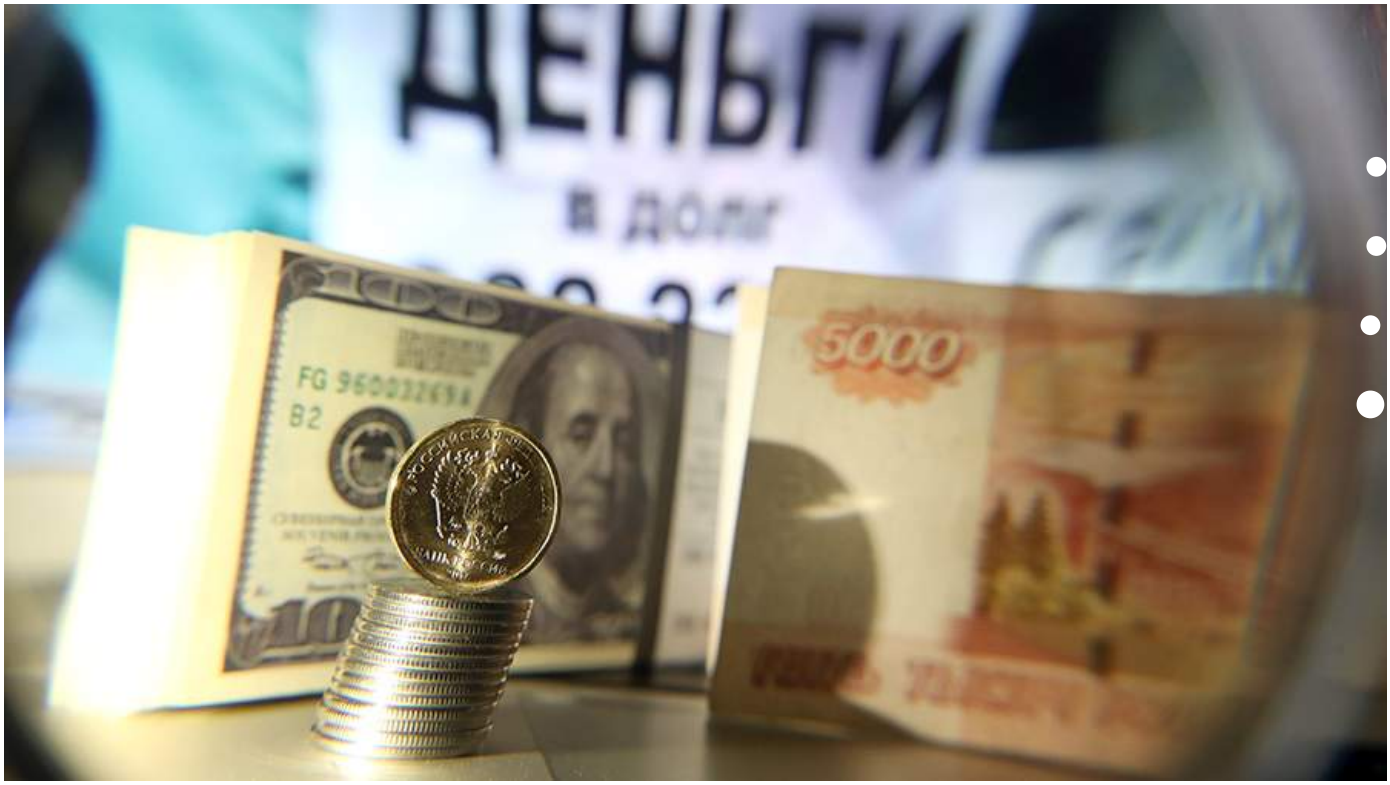


Фото: ИЗВЕСТИЯ/Александр Казаков



За семью впечатали: одиозный мошенник получил солидный срок

Черный риелтор Матфей Эрман отправится в колонию строгого режима

Он также отметил, что в России существуют различные виды долговых обязательств и способы их подтверждения. Кроме кредитов это могут быть и простые долговые расписки, которые в случае обращения кредитора в суд признаются юридически значимыми документами, добавил он.

— Представьте, какие возможности для мошеннических действий по отъему жилья открывает этот прецедент. Долговые расписки можно подделать, можно заставить человека подписать такую расписку под давлением. Просто человек может попасть в трудную жизненную ситуацию и просрочить платеж по кредиту или возврат долга по расписке, — указал замминистра.

Это дает кредиторам возможность дополнительного давления на должника угрозой отъема жилья, подчеркнул Илья Торосов. Сегодня норматив по предоставлению жилья на условиях соцнайма в каждом регионе устанавливается местными властями. Например, в Москве это 18 кв. м, в Нижнем Новгороде — 13 «квадратов», в Екатеринбурге — 16. По действующим нормам, роскошным может оказаться любое жилище, площадь которого превышает норматив, подчеркнул замминистра.

Илья Торосов также отметил, что отъем жилья и переселение должника в существенно более скромные условия не всегда означают полное списание его долгов. Стоимость квартиры может не покрыть всю сумму, и человек всё равно остается должником.

Четкие правила

Изъятие единственного жилья гражданина — опасный прецедент, согласен председатель правления Международной конфедерации обществ потребителей Дмитрий Янин. По его мнению, так может



Фамильное скотство: арбатский «черный риелтор» терроризирует свою семью

Квартирного афериста ждет суд по обвинению в хищении жилья у родственников

начаться массовое выселение россиян из квартир. Число потенциальных переселенцев выросло из-за пандемии, снизились доходы населения, указал он.

Сейчас на уровне законодательства не разработана процедура замены единственного жилья на более простое в рамках нормативов, этот пробел мошенники могут использовать в преступных целях, отметил управляющий партнер AVG Legal Алексей Гавришев. Екатеринбуржец получил взамен квартиру меньшей площади потому, что человек не может остаться без жилья по Конституции РФ, подчеркнул он.

От мошенничества могут пострадать не только должники, но и люди, которые купят их квартиры, отметил директор федеральной компании «Этажи» Ильдар Хусаинов. С другой стороны, в последнее время число злоупотреблений со стороны должников растет, и с этим нужно что-то делать, полагает управляющий партнер компании «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский.



Фото: РИА Новости/Виталий Белоусов

Если суд учитывает соотношение стоимости жилья с размером долга, обстоятельства покупки объекта недвижимости (например, покупка осуществлялась на деньги кредиторов), а также готов предоставить должнику более скромное жилье, площадь которого соответствует социальным нормам, решение об изъятии единственного жилья в принципе можно считать справедливым, отметил Андрей Колочинский.

Член экспертного совета комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Дмитрий Гордеев поддерживает идею продажи единственного жилья должников, и не только роскошного, если величина долга сопоставима со стоимостью реализуемой недвижимости, но и при меньших размерах



Поле для деятельности: отъем неиспользуемых земель вернет 4,8 млн га

Упрощение правил изъятия участков у предпринимателей позволит Минсельхозу выполнить поручение президента о наращивании агроэкспорта

долгов.

— Злоупотребления должниками имущественным иммунитетом нарушают права добросовестных кредиторов, в том числе при долгах за ЖКУ, — уверен Дмитрий Гордеев.

Несколько лет назад Минюст разработал законопроект, разрешающий продажу единственного дорогого жилья должников. Сейчас он обсуждается, но после продажи жиль.. екатеринбуржца его доработка ускорится, сказал Илья Торосов.

— Каждая норма должна быть максимально взвешенной и учитывать результаты комплексной оценки возможных последствий. Законопроект должен содержать четкие и действительно справедливые критерии, какое жилье считается роскошным и в каких случаях его можно изъять, — уверен Илья Торосов.



Фото: ИЗВЕСТИЯ/Константин Кокошкин

Законодатель должен выработать критерии, при которых единственное жилье обеспечит должнику уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности в жилище. Если недвижимость превышает указанный уровень, то у кредиторов может быть право обратить на него взыскание с сохранением за должником площади, необходимой для нормального существования, считает Сусана Киракосян.

Сейчас Минюст дорабатывает законопроект «О внесении изменений в отдельные законодательные акты в части обращения взыскания на роскошное жилое помещение», сказали «Известиям» в ведомстве. Эту работу ведут в соответствии с постановлением Конституционного суда от 26 апреля 2021 года, уточнили там. В доработке участвует в том числе Минэкономразвития, отметили в Минюсте.