



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 5 по 9 апреля 2021 года.

Кратко:

- Новая форма ходатайства от регионов в Фонд защиты прав дольщиков утверждена постановлением правительства;
- Минстрой РФ хочет упростить процедуру банкротства девелоперов для оперативной достройки жилья;
- О восстановлении прав пострадавших граждан, рабочих поездках в регионы и мониторинге застройщиков – Фонд подвел итоги деятельности за март 2021 года;
- ФАС проверит обоснованность роста цен на жилье в России;
- Халиль Аминов о демпинге и обманутых дольщиках;
- Спросили у экспертов и застройщиков, как предстоящая проверка ФАС может повлиять на цены на жилье.



Новые правила должны ускорить принятие решений по проблемным домам

Новая форма ходатайства от регионов в Фонд защиты прав дольщиков утверждена постановлением правительства.

02.04.2021, 16:46

Главное нововведение - утверждение типовой формы ходатайства от региона и перечня прилагаемых к нему документов, сообщает пресс-служба фонда. Они будут направляться регионом в Фонд, чтобы Фонд провел необходимые расчеты и принял решения, каким способом будут восстановлены права граждан: через выплату возмещения или завершение строительства.

"Эти изменения направлены на совершенствование взаимодействия Фонда и субъектов РФ, которые обращаются к нам за помощью в решении проблем пострадавших граждан. Они позволят сократить сроки восстановления прав граждан. После предоставления исчерпывающего комплекта документов от субъекта Фонд сможет оперативно выполнить свою часть работы: провести строительно-техническую экспертизу и оценку стоимости квадратного метра для вынесения объектов на Наблюдательный совет Фонда", - пояснил гендиректор фонда Константин Тимофеев.

К числу обязательных документов относятся градостроительная документация, включая разрешение на строительство и положительное заключение экспертизы, нормативный правовой акт, утверждающий правила предоставления субсидий от региона Фонду, гарантийное письмо, подтверждающее наличие в бюджете субъекта РФ необходимых средств и др.

"Кроме того, внесенными изменениями предусмотрено осуществление взаимодействия Фонда и региона в электронном виде через личный кабинет в Единой информационной системе жилищного строительства. Это позволит повысить скорость взаимодействия между субъектом и Фондом и скорость предоставления информации", - отметил Тимофеев.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/02/novye-pravila-dolzny-uskorit-priniatie-reshenij-po-problemnym-domam.html>



Минстрой РФ хочет упростить процедуру банкротства девелоперов для оперативной достройки жилья

06.04.2021 19:54

Москва. 6 апреля. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ - Минстрой РФ планирует упростить процедуру банкротства застройщиков жилья для ускорения достройки проблемных домов, сообщил во вторник глава ведомства Ирек Файзуллин.

"Часть необходимых законодательных изменений сейчас вносится, которые упростят процедуры работы с арбитражными управляющими для того, чтобы процедура была более короткой, если застройщик не способен достроить", - сказал Файзуллин на встрече с депутатами комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям.

В свою очередь замглавы Минстроя Никита Стасишин отметил, что от момента принятия решения о достройке проблемного дома до момента выхода на площадку проходит не менее полугода. Он добавил, что сейчас также существуют проблемы с завершением долгостроев, обязательства по которым брали региональные власти.

"К сожалению, мы видим, что сроки сдвигаются без объяснения. Это приводит к тому, что люди выходят и спрашивают о нарушениях "дорожной карты", - пояснил Стасишин.

По его словам, есть поручение вице-премьера РФ Марата Хуснуллина о том, чтобы Фонд дольщиков мониторил каждый проблемный объект, вне зависимости от того, существуют ли по нему обязательства региона или нет.

Напомним, Фонд защиты прав дольщиков был зарегистрирован в форме публично-правовой компании в октябре 2017 года. Застройщики обязаны перечислять в него взносы в размере 1,2% от ДДУ по всем новым объектам. Неуплата взноса является



основанием для отказа в государственной регистрации договоров. При необходимости средства фонда направляются на достройку проблемных объектов.

По итогам 2020 года Фондом были восстановлены права почти 50 тыс. граждан. В пяти регионах РФ проблему обманутых дольщиков в прошлом году удалось полностью решить.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/09df8df9-74d9-493d-ac11-72d38dee2f7c>

О восстановлении прав пострадавших граждан, рабочих поездках в регионы и мониторинге застройщиков – Фонд подвел итоги деятельности за март 2021 года

08 Апреля

В марте 2021 года Наблюдательный совет Фонда под руководством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. принял решения по восстановлению прав 1833 дольщиков.

Они покупали квартиры в 24 проблемных объектах, расположенных в 16 субъектах Российской Федерации: в Пермском, Красноярском и Краснодарском крае, в Свердловской, Ленинградской, Брянской, Томской, Ульяновской, Калининградской, Московской, Челябинской, Саратовской областях, в Удмуртской Республике, в Республиках Чувашия, Бурятия и Саха (Якутия).

На защиту прав пострадавших граждан будет направлено более 4 млрд руб. Частично эти расходы будут профинансированы из региональных бюджетов.



Из 24 объектов по 8 приняты решения о завершении строительства, по 16 – о выплатах гражданам компенсаций.

Фонд на регулярной основе проверяет застройщиков на соответствие требованиям 214-ФЗ. В марте 2021 года Фонд проверил 1890 застройщиков, которые возводят 5277 домов. Специалисты Фонда анализируют размещенные застройщиками данные на полноту, своевременность раскрытия и достоверность, чтобы на ранней стадии выявить потенциально проблемные объекты и не допустить в дальнейшем появления пострадавших граждан. В марте в зону высокого и среднего рисков попали 100 объектов, их общая жилая площадь составляет 833 тыс. кв. метров.

Кроме того, Фонд проверяет 100 % вновь размещаемых объектов.

В марте генеральный директор Фонда проинспектировал ход завершения строительства проблемных объектов в Республике Башкортостан, Краснодарском крае и Ленинградской области, по которым Наблюдательным советом Фонда приняты решения. Кроме того, он посетил и те проблемные объекты, которыми регион занимается самостоятельно.

24 марта 2021 года Константин Тимофеев совместно с губернатором Московской области Андреем Воробьевым проинспектировали строительную площадку жилого комплекса «Лайково». В рамках осмотра они заслушали доклады о ходе строительно-монтажных работ и работ по устройству инженерных сетей, а также пообщались с гражданами.

Также еженедельно с Московской областью проводится работа по контролю за строительством объектов «Урбан Групп», по подготовке материалов по другим домам региона. Это необходимо, чтобы ускорить их вынесение на рассмотрение Наблюдательного совета Фонда под руководством Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. Кроме того, с Московской областью организована рабочая группа по мониторингу проблемных застройщиков.



В марте специалисты Фонда провели 15 встреч с инициативными группами граждан (более 20 проблемных объектов). При этом встречи с дольщиками проводятся не только по тем объектам, которые находятся в работе у Фонда, но и по тем, где дольщики просят разъяснить механизмы восстановления своих прав.

Источник: Фонд РФ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/72778/>

ФАС проверит обоснованность роста цен на жилье в России

09.04.2021 08:59

Михаил Загайнов

Накануне рост цен на жилье стал одной из тем обсуждения на совещании у президента Владимира Путина. Согласно статистике, в среднем по стране цены выросли на 12%, при этом в ряде регионов рост существенно выше. Так, например, в Северной Осетии жилье подорожало на 30%, в Орловской области - на 19,7%, в Адыгее - на 19,3%.

"Надо посмотреть на эту проблему с точки зрения ФАС", - отметил президент.

В январе вице-премьер Марат Хуснуллин отмечал, что на цены повлиял ряд факторов: ослабление рубля, нехватка рабочих рук (отчасти это связано, по словам вице-преьера, с пандемией коронавируса), а также подорожание строительных материалов.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/09/fas-proverit-obosnovannost-rosta-cen-na-zhile-v-rossii.html>



Контрольная распродажа

Халиль Аминов о демпинге и обманутых дольщиках

09.04.2021

Федеральный фонд защиты прав дольщиков анонсировал проверку по всей стране на предмет демпинга цен при продаже квартир в 2,85 тыс. домов с готовностью более 30%, строящихся без использования эскроу-счетов. Если в этих объектах стоимость окажется ниже среднего уровня, установленного Минстроем для каждого региона, то фонд обещает включить «тревожную кнопку» и сообщить о таких фактах контролирующим органам.

На практике это означает заморозку продаж, так как последует запрет Росреестру регистрировать договоры долевого участия (ДДУ).

Ревизия фонда, как может показаться, идет вразрез с повесткой, заданной 8 апреля строительной отрасли Владимиром Путиным. Президент, напротив, недоволен ростом цен на жилье в новостройках, подорожавшее за 2020 год в среднем по стране на 12% на фоне льготной ипотеки по 6,5%, и поручил ФАС изучить ситуацию.

Но фонд объясняет свою инициативу стремлением остановить рост числа обманутых дольщиков. Там убеждены, что застройщиков подстегивает продавать квартиры ниже цен конкурентов желание «собрать деньги и уехать на Кипр», как, например, это случилось с владельцем скандально банкротящейся Urban Group. А поскольку попавшие под мониторинг объекты строятся по старой схеме, когда застройщики направляют взносы в компенсационный фонд, то при крахе их застройщиков достраивать объекты придется уже самому фонду дольщиков.

Но опрошенные “Ъ” юристы считают, что ревизия демпинга загонит фонд дольщиков в бесконечные судебные разбирательства с компаниями.

У последних — больше аргументов для судов. На рынке продажи жилья — неподконтрольное пока госрегулированию динамичное ценообразование, зависящее от рыночной конъюнктуры, поясняет юрист NSP Максим Кривицин.



Например, в некоторых регионах с достаточно узким спросом или в проектах с неудачной локацией сокращение цен на 3–4% ниже средневзвешенной стоимости увеличивает продажи примерно на 10%.

У девелопера может быть масса идей, как компенсировать сокращение цен, и не обязательно это «мутные схемы». Например, некоторым компаниям при наличии мощного административного ресурса в своем регионе получается экономить на затратах при согласовании разрешительной документации. А некоторые готовы пойти даже на снижение на те же 3–4% своей маржи.

С такими доводами у застройщиков есть шансы оспорить действия контролеров, заблокировавших продажи, считают юристы.

Но такая судебная рутина, в которую будет вовлечен не только сам фонд, но и его региональные подразделения, не приближает госструктуру к важной цели — недопущению новых обманутых дольщиков. Напротив, это только отвлечет ресурсы на решение проблем тех, кто уже остался без квартир и денег.

Халиль Аминов

Источник: Газета "Коммерсантъ" №62 от 09.04.2021, стр. 7

<https://www.kommersant.ru/doc/4760882>

Нет ли сговора: что будет с ценами на жилье после проверки ФАС

Спросили у экспертов и застройщиков, как предстоящая проверка ФАС может повлиять на цены на жилье

09 апр, 14:50

Президент России Владимир Путин поручил проверить цены на жилье. По его словам, в среднем по России стоимость жилья выросла на 12%, но есть регионы, в



которых подорожание достигало 30%. В связи с этим глава государства поручил ФАС проверить ситуацию на рынке.

Редакция «РБК-Недвижимости» выяснила реакцию участников рынка новостроек на предстоящую проверку ФАС и на то, как она может повлиять на цены.

Проверка на искусственный дефицит

Глава Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко считает предложение президента обратить внимание ФАС на рынок новостроек правильным и верным. «Стремительный рост цен на рынке новостроек уже не новость, это уже достаточно давно и должно было стать основанием для проведения антимонопольной службой различных проверок», — считает он.

По его словам, для этого ФАС предстоит провести большую работу, буквально по каждому объекту. По закону о защите конкуренции, основанием для проверок может стать установление монопольно высокой цены доминирующим предприятием или группой при условии несопоставимого изменения себестоимости строительства, а также состава участников рынка. Сначала будут выявляться города или регионы, в которых какой-либо застройщик занимает более 50% рынка, либо присутствует сговор, дающий компаниям совокупное доминирующее положение. Такой анализ потребует взаимодействия с Минстроем и «Дом.РФ», считает Николай Алексеенко.

Одной из основных проверок станет изучение наличия факта создания искусственного дефицита на рынке жилья. Фактически это значит, что будут проводиться контрольные закупки. «Если вдруг застройщик скажет «у нас осталось две квартиры и завтра мы повысим цены», а, по данным Единой информационной системы жилищного строительства или Росреестра, в объекте есть еще 50 квартир, то таким застройщикам, вероятно, сначала вынесут предупреждение, а в дальнейшем к ним будут применяться и различные санкции», — не исключил он.

Генеральный директор Института развития строительной отрасли Кирилл Холопик в свою очередь исключил возможные сговоры застройщиков. «На рынке жилищного строительства действует жесткая конкуренция между застройщиками



абсолютно во всех регионах, где есть реальный спрос на жилье. Никакого сговора нет и быть не может. Хотя бы потому, что самую большую конкуренцию первичному рынку составляет вторичный рынок со множеством продавцов-граждан», — пояснил он.

По его мнению, основная причина роста цен на жилье — почти трехкратное замедление темпов вывода новых проектов жилищного строительства в переходный период на проектное финансирование. В результате этого произошло вымывание ассортимента квартир в продаже при стабильном спросе.

По мнению застройщиков, проверка ФАС не повлияет на цены. Они и дальше будут находиться под действием рыночных механизмов — высокого спроса и недостаточного предложения

Комментарий Минстроя и ФАС

В Минстрое одним из ключевых факторов, которые повлияли на стоимость жилья, назвали ограничения, введенные в связи с пандемией коронавируса. По данным министерства, работы на стройплощадках приостанавливались в той или иной мере более чем в 50 регионах, а отрасль столкнулась с острым дефицитом рабочей силы. Также в числе факторов, спровоцировавших подорожание, в Минстрое назвали рост цен на стройматериалы, увеличение покупательского спроса и сокращение предложения. В ФАС сообщили, что в соответствии с поручением президента служба проверит обоснованность роста цен на жилье на территории России.

Позиция застройщиков

Сами застройщики относятся к предложению президента проверить корректность повышения цен на жилье позитивно. «Государство должно проверить, нет ли сговора, особенно в регионах с небольшим количеством застройщиков. Мы все — правительство, застройщики, покупатели — должны убедиться, что за ростом цен нет согласованных действий», — сказал замдиректора по продажам ГК «Гранель» Сергей Нюхалов.



Органический рост цен на недвижимость в 2020-м и начале 2021 года произошел вполне корректно, исходя из текущих рыночных условий. Сейчас сохраняется тенденция высокого спроса и вымывания предложения, что поддерживает цены на рынке, считает вице-президент ГК «Инград» Федор Сапронов.

«Если же в отдельных случаях рост был аномальным, проверка необходима, чтобы действительно разобраться, было ли это связано с нарушением закона о конкуренции или с использованием монопольного положения на рынке. На практике антимонопольная служба всегда исходила из того, что если цены устанавливались и менялись в соответствии с балансом спроса и предложения на фоне рыночных условий, то ситуация корректная», — отметил Федор Сапронов.

Гендиректор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин не считает, что подорожание жилья, которое наблюдалось в прошлом году, связано «с чьим-то злым умыслом и попытками нарушить антимонопольное законодательство». По его словам, цены повышаются по объективным экономическим и психологическим причинам. «В 2020 году спрос был ажиотажным в связи с ощущением общей неопределенности из-за пандемии, а также из-за падения ставок по банковским вкладам, колебаний курсов валют и действия программы льготной ипотеки. Не стоит забывать и про подорожание строительных материалов, что не может не влиять на конечную цену квартиры», — рассуждает он.

По мнению коммерческого директора ГК «Страна Девелопмент» Александра Гуторова, нарушения антимонопольного законодательства при росте цен на квартиры возможны только в регионах, где всего один-два застройщика и жилье практически не строится. Речь идет, к примеру, о Сибири, Дальнем Востоке и северо-западных регионах. Там присутствуют лишь местные застройщики, поскольку проекты в таких регионах низкомаржинальны, есть вопросы с логистикой стройматериалов, и федеральным компаниям они неинтересны.



Влияние на цены

По мнению застройщиков, проверка ФАС не повлияет на цены. Они и дальше будут находиться под действием рыночных механизмов — высокого спроса и недостаточного предложения. «Сама проверка ФАС вряд ли изменит цены на рынке новостроек. Но ее итоги могут привести к более точному анализу ситуации в отрасли и разработке комплекса мер по стимулированию строительства жилья», — отметил Сергей Нюхалов из «Гранель». К более сбалансированному соотношению спроса, предложения и цен приведет рост объемов строительства и их вывод в продажу. В этом случае можно прогнозировать ценовую стабилизацию, считает он.

Согласен с ним Алексей Перлин из «СМУ-6 Инвестиции». По его мнению, проверка ФАС никак не повлияет на цены, которые устанавливаются застройщиками. «Стоимость определяется исключительно устойчивым покупательским спросом, и в этом году он сохраняется. Тем не менее повторного резкого повышения цен мы не ждем, они будут расти плавно, в пределах 10%», — прогнозирует Перлин.

Аналогичной точки зрения придерживается и Кирилл Холопик: «Сейчас переходный период на проектное финансирование заканчивается, растет количество выданных положительных заключений экспертизы на проекты многоквартирных домов. Очень скоро все эти проекты появятся на рынке, после чего цены как минимум стабилизируются». По его мнению, сама проверка ФАС никак не повлияет на цены, но ее завершение может совпасть по времени с периодом стабилизации цен под влиянием рыночных факторов. Из этого может последовать ошибочный вывод о пользе проверок застройщиков антимонопольными органами, отметил эксперт.

По мнению Николая Алексеенко из РАСК, реакция цен на проверку ФАС будет зависеть от установленных фактов нарушений и серьезности применяемых санкций. «Само по себе такое заявление президента должно заставить многих застройщиков дважды подумать, прежде чем повышать цену квадратного метра, если такое повышение подпадает под характеристику монополично высокой цены», — сказал он. В случае если ФАС выявит нарушения в отдельных регионах и



проектах, рост цен можно будет замедлить, добавил топ-менеджер ГК «Страна Девелопмент».

Наталия Густова

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/60702a0c9a794706ab7c44c4>