



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 19 по 23 апреля 2021 года.

Кратко:

- В правительстве создан штаб по анализу роста цен на жилье;
- Проблемные дома достроят быстрее;
- Депутаты приняли поправки о защите прав граждан в сфере недвижимости;
- Пандемия увеличила число обманутых инвесторов;
- Что делать с ипотекой в случае потери дохода;
- Ипотечные кредиты обманутых дольщиков предложат рефинансировать;
- Сроки регистрации договоров долевого участия могут сократить;
- В Фонде дольщиков заявили, что строящие 2,7 млн кв. м жилья девелоперы могут обанкротиться;
- Прокуратура ХМАО предложила выдавать инвесторам землю за достройку парковок.



Встанут по стройке

В правительстве создан штаб по анализу роста цен на жилье

18.04.2021, 21:21

Марина Трубилина

Штаб по анализу роста цен на жилье поручил создать вице-премьер Марат Хуснуллин. В него войдут представители минстроя, ФАС и Главгосэкспертизы.

Жилье дорожает по нескольким причинам, отметил Хуснуллин. Это и рост цен на стройматериалы, и нехватка рабочей силы, и льготная ипотека, и коронавирус, и переход на проектное финансирование. По стройматериалам ситуация непростая, отметил он, это может привести еще и к росту цен по госконтрактам. "То же самое и с рабочей силой: я посещаю много регионов и везде мне говорят о том, что людей не хватает", - сказал Хуснуллин на совещании по росту цен на жилье. Он попросил ФАС собрать детальную информацию по всем регионам, чтобы иметь объективную картину по всей стране.

В целом рынок жилищного строительства достаточно конкурентный и случаи картельных сговоров встречаются нечасто, отметил руководитель ФАС Максим Шаскольский. Тем не менее антимонопольная служба проведет детальную проверку, чтобы определить все причины роста цен на жилье. За 2020 год, по данным Росстата, цены на новостройки в среднем поднялись на 12%. Однако в некоторых регионах подорожание более существенное. Так, в Северной Осетии квартиры стали дороже на 31%, в Амурской области на 26,6%, в Хабаровском крае на 26%. Подорожание более чем на 20% было в Тульской области, Бурятии, Орловской, Рязанской областях, Забайкальском крае, Иркутской области и Адыгее. Вторичное жилье чуть отстает - за год цены выросли на 9,5%. Сильнее всего - в Северной Осетии (на 23%) и Москве (21,8%).

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/18/v-pravitelstve-sozdan-shtab-po-analizu-rosta-cen-na-zhile.html>



Проблемные дома достроят быстрее

Проблемы обманутых дольщиков решаются быстрее. Поправки в Земельный кодекс публикует "Российская газета".

22.04.2021, 20:39

Законом расширяется перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду застройщику-банкроту без проведения торгов.

Этот порядок будет действовать в двух случаях.

Во-первых, если передача участка необходима для исполнения обязательств застройщика перед дольщиками, в случае принятия арбитражным судом мер по обеспечению требований кредиторов и интересов должника.

Во-вторых, для последующей передачи участка Фонду защиты прав дольщиков, который принял на себя обязательства застройщика перед покупателями квартир по завершению строительства домов или по выплате компенсаций.

Наблюдательный совет фонда уже принял решение о восстановлении прав более 58 тыс. дольщиков в 50 регионах.

"Это колоссальная цифра в масштабе страны, но еще важнее, что за ней стоят реальные семьи, которые получают ключи от своих квартир или возмещения по текущей рыночной цене квадратного метра", - отметил гендиректор фонда Константин Тимофеев.

Через несколько лет проблема, как ожидается, уйдет в прошлое - после перевода отрасли на проектное финансирование в случае банкротства застройщика



дольщикам будут просто возвращать деньги, "замороженные" до ввода дома в эксплуатацию на счетах эскроу.

Сейчас из 1,8 млн строящихся квартир в стране с использованием счетов эскроу строится уже более 1 млн, а к концу года их доля, по данным ДОМ.РФ, превысит 80%.

Марина Трубилина

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/22/rg-publikuet-popravki-v-zemelnyj-kodeks-prizvannye-pomoch-obmanutym-dolshchikam.html>

Депутаты приняли поправки о защите прав граждан в сфере недвижимости

22.04.2021, 14:16

Госдума приняла два законопроекта, направленные на защиту прав граждан в сфере недвижимости. В частности, одобрен закон, который упрощает оформление прав на землю и объекты недвижимости. А еще вводится запрет на перепродажу сведений из ЕГРН.

Речь идет о запрете сайтов, программ и приложений, которые под видом официального органа - Росреестра - торгуют сведениями из ЕГРН. "Кроме того, законопроект упрощает для граждан реестровые операции с недвижимостью, - прокомментировал председатель ГД Вячеслав Володин. - Все документы можно будет подавать в Росреестр в электронном виде и не тратить время на поход в многофункциональный центр с кипой бумаг. Также законопроектом сокращаются сроки регистрации договоров долевого участия".

Кроме того, во втором чтении был принят законопроект, согласно которому гражданам станет проще получить сведения о техническом состоянии дома.



Володин объяснил, что все органы власти и местного самоуправления обязаны будут передавать в Росреестр данные о признании дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции. Гражданин при покупке квартиры сможет запросить выписку из ЕГРН и узнать, не является ли дом аварийным и не собираются ли его снести.

"Все эти решения с одной стороны упрощают для граждан процедуры, связанные с покупкой или продажей недвижимости, с другой - защищают их права", - подчеркнул спикер.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/04/22/gosduma-priniala-popravki-o-zashchite-prav-grazhdan-v-sfere-vedvizhimosti.html>

Дольщики пошли второй волной

Пандемия увеличила число обманутых инвесторов

22.04.2021

Мораторий на банкротства застройщиков жилья и штрафы за срыв сроков строительства, введенные федеральными властями в прошлом году в качестве мер поддержки бизнеса в пандемию, привел к росту числа обманутых дольщиков. В январе—марте, когда эмбарго уже не действовало, список соинвесторов долевого строительства, чьи права оказались нарушенными, пополнился более чем на 5 тыс. человек. На решение их проблем потребуется до 15 млрд руб. Таких темпов квартального прироста проблемных строек не было два года.

В первом квартале 2021 года в целом по стране список обманутых соинвесторов строительства жилья пополнился более чем на 5 тыс. человек, подсчитал “Ъ” на основе данных Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО). Эти данные подтвердили в Федеральном фонде защиты прав дольщиков. Там пояснили, что



набсовет фонда в первом квартале решил восстановить права более 4,1 тыс. человек, из них 2,7 тыс. получают квартиры после достройки 20 домов. Еще 1,4 тыс. граждан, купивших недвижимость в 16 домах, обещаны компенсации на общую сумму свыше 9 млрд руб.

Зафиксированные темпы квартального прироста новых обманутых соинвесторов оказался самым высоким с 2019 года — с момента фиксации таких покупателей в ЕГРПО.

Так, в первом квартале 2020 число обманутых дольщиков увеличилось на 25% год к году, в 2019 году — на 35%. Всего по стране в восстановлении прав сейчас нуждаются около 162 тыс. дольщиков, уточнили в фонде.

Общая площадь домов, которые планируется достраивать для 2,7 тыс. новых обманутых дольщиков, варьируется от 150 тыс. до 200 тыс. кв. м, подсчитал гендиректор «НДВ Недвижимость» Александр Хрусталеv. На это потребуется от 3 млрд руб., учитывая среднюю по стране себестоимость строительства, добавляет председатель совета директоров «Бест Новострой» Ирина Доброхотова. По данным источника “Ъ”, знакомого с ситуацией, решение проблем одного дольщика властям обходится в среднем в 2,5–3 млн руб. Таким образом, общие затраты на восстановление прав 5 тыс. соинвесторов составят 12,5–15 млрд руб.

Светлана Орлова, аудитор Счетной палаты, в эфире «России 1» 30 марта
Светлана Орлова, аудитор Счетной палаты, в эфире «России 1» 30 марта

Проблема обманутых дольщиков вряд ли будет полностью решена за установленный правительством срок до 2024 года

В последнее время правительство РФ несколько раз капитализировало фонд защиты прав дольщиков. На конец 2020 года, указывается в отчетности этой структуры, на ее счетах было аккумулировано 218 млрд руб., а общие обязательства, в том числе по достройке проблемных объектов и компенсациям дольщикам, достигли 459,5 млрд руб.



В первом квартале этого года в целом по стране выросло и число домов, попавших в зону риска из-за постоянно срывающихся сроков строительства. Таковых оказалось 616 объектов общей площадью 4,54 млн кв. м жилья. Сейчас фонд, по словам главы этой структуры Константина Тимофеева, вместе с властями регионов, где выявлены дома, попавшие в зону риска, вырабатывает план по оздоровлению застройщиков таких объектов. Судя по данным из открытых источников, в первом квартале 2021 года темпы прироста рискованных объектов также оказались выше. Так, в январе—марте 2019 года и 2020 года в зоне риска оказались 350 и 420 домов соответственно.

Как треть российских новостроек оказались юридически проблемными

Сложившаяся ситуация не удивляет экспертов. Очевидно, что на это повлиял введенный федеральным правительством в 2020 году из-за пандемии шестимесячный мораторий на банкротство строительных компаний, на выплаты неустоек и других финансовых санкций за несоблюдение сроков строительства, считает председатель коллегии адвокатов А1 Александр Заблоцкис. Также до конца 2020 года действовало эмбарго на внесение сведений в ЕГРПО при нарушении сроков строительства домов. Пандемия спровоцировала волну появления новых проблемных объектов после снятия моратория, соглашается адвокат Forward Legal Ольга Зеленская.

Ряд застройщиков, чьи объекты пока не попали в зону риска, пытаются нивелировать срывы сроков строительства, говорит один из девелоперов.

По его словам, такие компании, ссылаясь на пандемию, вынуждают дольщиков иногда и в судебном порядке подписывать дополнительное соглашение к договорам долевого участия о пролонгации на полгода сроков сдачи объектов. С одной стороны, это позволяет избежать выплат положенных законом компенсаций покупателям, с другой — на время отодвинуть проверки со стороны регуляторов. «Застройщики аргументируют это тем, что в локдаун стройки оказались заморожены, но это было только в Москве, Подмосковье и ряде других регионов, а мораторий действовал около двух месяцев», — отмечает собеседник “Ъ”. В перспективе, прогнозирует он, такая тактика грозит заметным ростом числа обманутых дольщиков.

Источник: Коммерсант

<https://www.kommersant.ru/doc/4782848?query=%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA>



Что делать с ипотекой в случае потери дохода

Рассказываем, как поступить и куда обратиться, если нечем оплачивать жилищный кредит

22 апр, 13:40

Доля просроченной задолженности в общем объеме ипотечного долга россиян (9,5 трлн руб.) на 1 марта 2021 года, по данным Банка России, составила 0,8%.

Показатель не меняется с марта 2020 года, однако по сравнению с январем предыдущего года он вырос на 12,2%, а с январем 2019-го — на 13,7%. Увеличение числа просрочек среди ипотечников объясняется тем, что после начала пандемии COVID-19 и введения связанных с ней ограничений доходы у многих россиян сократились. Однако потеря дохода не отменяет обязанности ежемесячно вносить платеж по кредиту на жилье.

Рассказываем, что делать, если нечем платить за ипотеку.

Страховка

Первый вариант — заранее оформить страховку от потери работы, еще во время получения кредита. Страховая сумма по этой страховке не гасит полностью ипотечный платеж, но обеспечивает ежемесячные выплаты в определенном объеме, как правило, сравнимом со среднемесячной зарплатой (однако не больше оговоренного лимита), рассказал управляющий директор компании «Миэль» Александр Москатов.

Выплаты производятся не более нескольких месяцев. За это время застрахованный должен найти работу и восстановить свою платежеспособность. «Страховка от потери работы покрывает не все случаи утери работы, а только те, которые произошли по независящим от страхователя причинам: например, сокращение или ликвидация предприятия. Увольнение по собственному желанию не является страховым случаем. Более подробно нужно изучать каждый страховой продукт, условия могут отличаться», — уточнил Александр Москатов.



Каникулы или отсрочка

Каждый потерявший работу заемщик имеет право на ипотечные каникулы. По закону их продолжительность составляет максимум полгода, по истечении этого срока платежи возобновляются. «Законом предусматривается два вида льгот (на выбор), которые максимально могут действовать до шести месяцев: либо отсрочка платежей, либо сокращение их размера. Для этого нужно оценить свои финансовые возможности, выбрать одну из двух льгот, определить срок и дату начала ипотечных каникул. Если заемщик хочет сократить размер платежей, то в заявлении должен указать срок и дату окончания каникул и сумму выплат. Также необходимо предоставить в банк документы, которые подтверждают, что он действительно оказался в трудной ситуации», — пояснил эксперт «Миэля».

В законе описаны пять критериев трудной жизненной ситуации. В соответствии с ними на льготы по выплатам могут претендовать граждане:

зарегистрированные в качестве безработных;

получившие инвалидность I или II группы;

признанные временно нетрудоспособными на срок более двух месяцев.

Каникулами могут воспользоваться и те, чей доход снизился на 30%, так что размер ежемесячных выплат по ипотеке превысил 50% от среднемесячного дохода. Также каникулы смогут получить граждане, у которых увеличилось число лиц, находящихся на их иждивении (к ним относятся несовершеннолетние или инвалиды I и II группы) при условии, что совокупный доход заемщика снизился на 20%, а выплаты по ипотеке в итоге превысили 40% от среднемесячного дохода.

Ипотечник, попавший в трудную ситуацию, также может попросить у банка отсрочку по платежам, пояснил Москатов. Он уточнил, что для того чтобы это сделать, необходимо подать заявление, которое рассматривается в индивидуальном порядке.



Реструктуризация

При реструктуризации заемщику может быть изменен график платежей или конечный срок погашения кредита. За счет увеличения срока, изменения графика платежа или снижения процентной ставки может быть уменьшена сумма ежемесячного платежа по кредиту, что позволит заемщику обслуживать свой долг, рассказала руководитель правового центра VERBA LEX Елена Бабушкина. Она пояснила, что для принятия банком решения о реструктуризации заемщик должен подтвердить финансовую возможность обслуживания долга в измененных условиях.

«Это может быть справка о заработной плате, наличие иного систематического дохода и т. п. Нередко банки применяют реструктуризацию через заключение с заемщиком мирового соглашения уже на судебной стадии. Урегулирование долга через мировое соглашение дает преимущество банкам, поскольку при нарушении его условий банк автоматически получает в суде исполнительный лист в отношении долга и заложенной квартиры. Специального судебного процесса в этом случае не требуется», — объяснил юрист.

Рефинансирование

Другим вариантом является рефинансирование ипотечного кредита. Данный инструмент позволяет урегулировать задолженность путем перекредитования. За счет нового кредита этого же или другого банка можно погасить свой проблемный кредит, напомнила руководитель VERBA LEX. Она отметила, что, как правило, кредитные продукты при большой конкуренции на рынке банковских услуг имеют различные условия.

Заемщик может привлечь новый кредит на более выгодных для себя условиях — например, под меньшую процентную ставку, пояснила Бабушкина. Это позволит погасить старый долг, предоставив также свою квартиру в залог новому банку, резюмировала эксперт.



Перевод долга

Еще один вариант для потерявшего доход ипотечника — перевод долга, при котором заемщиком перед банком становится иное лицо. «Для принятия банком решения о переводе долга заемщик может представить в банк согласие нового должника отвечать перед банком по своим обязательствам. В таком случае старый должник освобождается от долга, но и теряет собственность на квартиру. Данный вариант может быть применен при условии, если старый должник доверяет новому должнику и рассчитывает в последующем по договоренности с ним вернуть свою квартиру», — подчеркнула Бабушкина.

Уступка прав

В отличие от перевода долга при уступке прав меняется не должник, а кредитор. Проблемный заемщик будет должен не банку, а иному лицу, который выкупит у банка права требования к должнику. Стоимость прав может быть существенно меньше суммы долга, отметила руководитель VERBA LEX.

«Этот вариант, как и вариант с переводом долга, применим при наличии договоренности между проблемным должником и новым кредитором. Новый кредитор будет иметь возможность изменять условия кредитного договора без привязки к ранее имевшемуся договору, на более льготных условиях для заемщика, поскольку он уже не будет связан банковскими правилами», — объяснила Бабушкина.

Продажа и аренда

Следующая мера — это продажа квартиры, погашение долга и приобретение более дешевого жилья. «На вторичном рынке недвижимости примерно 7–10% продаваемого имущества — это ипотечное жилье. Продать квартиру можно как самостоятельно, так и с привлечением банка-кредитора (более надежный для покупателя вариант). Но нужно помнить, что желающих купить квартиру с обременением по рыночной цене найдется немного. Для продавца единственный вариант — снижать цену на залоговое имущество, но тогда не факт, что остатка средств после погашения кредитов хватит даже на самую скромную жилплощадь»,



— рассказал управляющий партнер инвестиционной компании GLS INVEST Эдуард Бугров.

Продать можно не только недвижимость, но и свой ипотечный долг, то есть воспользоваться переуступкой прав, отметил Бугров. По его словам, обычно таким правом пользуются дольщики строящегося жилья, однако это нечастое явление, потому что покупатели редко хотят связываться с банком и участвовать в долгой и сложной сделке — им проще купить жилье сразу у застройщика или на вторичке.

Можно также сдать свою ипотечную квартиру и снимать другую дешевле или просто жить у родственников, пока не восстановится доход, отметил эксперт «Миэля».

Банкротство

Банкротство физического лица — это крайняя мера. «Стоит отметить, что сохранить квартиру в этом случае практически невозможно, даже если в ней прописаны несовершеннолетние. Процедура банкротства поможет заморозить проценты по ипотечному долгу, но в итоге должник останется без крыши над головой и с настолько испорченной кредитной историей, что никогда больше не сможет взять кредит. Поэтому мой совет — если вы чувствуете, что в ближайшие полгода не сможете вернуться в ипотечный график, лучше продавайте квартиру», — рекомендует Бугров. Это позволит сохранить хотя бы какие-то деньги и не закроет для вас двери банков навсегда, резюмировал юрист.

Что нужно знать

Мотивируйте свою позицию

Предлагая банку изменение условий, вы должны мотивировать свою позицию и приложить документальное подтверждение изменения дохода. «Поясните банку, что по независящим от вас причинам изменились обстоятельства, от которых напрямую зависело исполнение вами обязательств. Более того, вы исходили из того, что такого рода изменения не произойдут, и в настоящий момент прикладываете все усилия для нормализации ситуации. По возможности попросите



знакомого юриста помочь оформить все это грамотно и усилить позицию статьями закона и официальными рекомендациями уполномоченных на то органов», — советует генеральный директор юридической компании «Достигация» Артем Баранов.

Оформите дополнительное соглашение

Далее вы либо получите ответ банка о том, на каких условиях он готов продолжить с вами сотрудничество, и зафиксируете данные изменения дополнительным соглашением к основному договору, либо же получите отказ со всеми вытекающими для вас последствиями в случае неисполнения вами в дальнейшем обязательств по выплате долга, отметил Баранов. Он подчеркнул, что потом можно пытаться изменить условия договора через суд, но эта идея не очень перспективная.

Не рассчитывайте на уступки

Имейте в виду, что банк не обязан идти вам навстречу. «У нас в стране действует принцип свободы договора. Заставить банк вы не можете. Таковы законы нормальной рыночной экономики с присущими ей финансовыми рисками. Однако при этом стоит иметь в виду, что основа маржинальности для банка — это проценты, на которых он наживается и которые вы платите за пользование кредитом. Чем дольше вы пользуетесь кредитом, даже на каких-то льготных условиях, тем выгоднее банку. Поэтому «рубить сплеча» банку тоже не выгодно. Ну не пойдет он вам навстречу, ну реализует с торгов потом вашу заложенную квартиру. А бизнес-интерес то его где?» — прокомментировал Баранов.

При таком развитии событий банк, скорее, получит убыток или выйдет в ноль, нежели получит прибыль, подчеркнул юрист. По его словам, договориться всегда выгодно обеим сторонам, главное — чтобы эти договоренности были исполнимы и обе стороны видели в них перспективы.

Вера Лунькова

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/607edb1f9a794739ccb5052b>



Ипотечные кредиты обманутых дольщиков предложат рефинансировать

23.04.2021, 00:00

Также решение проблем жертв жилищных мошенников необходимо включить в профильный нацпроект, убеждён депутат Госдумы Александр Якубовский

В национальный проект «Жильё и городская среда» могут включить пункт о вариантах решения проблемы обманутых участников долевого строительства, а их ипотечные кредиты рефинансируют. Об этом «Парламентской газете» сообщил руководитель рабочей группы «Единой России» по защите прав дольщиков, депутат Госдумы Александр Якубовский.

- Александр Владимирович, что сейчас находится в центре внимания рабочей группы?

- Во-первых, это включение в нацпроект решения проблемы с обманутыми дольщиками с чётким указанием календарных план-графиков. Во-вторых, это рефинансирование ипотечных кредитов людей, пострадавших при участии в долевом строительстве.

Нужно проводить мониторинг и брать под контроль те объекты, решения по которым находятся в полномочиях субъектов РФ. Потому что сейчас складывается практика, когда некоторые регионы самоустраиваются от решения проблемы, кивают на федеральный Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства: дескать, мы направили всё туда, пусть они решают и делают. Но мы-то понимаем, что проблемные объекты без попустительства местных властей появиться не могли. И самоустраиваться от решения проблем они не имеют права. Нередко происходят ситуации, когда сроки по таким объектам регулярно сдвигаются.



Нужно проводить мониторинг и брать под контроль те объекты, решения по которым находятся в полномочиях субъектов РФ

Конечно, мы продолжаем мониторить ситуацию в регионах. Работаем с жалобами, обращениями граждан. И на их основании через Генеральную прокуратуру будем понуждать регионы выполнять взятые на себя обязательства.

- В конце марта сенатор Аркадий Чернецкий заявил о том, что могут появиться тысячи новых обманутых дольщиков из-за строительства многоквартирных домов на землях под индивидуальное жильё. Разделяете ли вы его опасения?

- Согласен, что надо очень внимательно отнестись к практике строительства многоквартирных домов на землях, предназначенных для ИЖС. Более того, это в возможностях муниципальных и региональных органов исполнительной власти. С момента, когда застройщик начинает превышать этажность, сам факт возведения дома уже находится вне закона. Все полномочия для приостановления такого строительства сейчас есть.

Сейчас запрещены все формы опосредованного привлечения денежных средств граждан. Поэтому ситуация с обманутыми дольщиками повториться не должна. Есть либо проектное финансирование с применением эскроу-счетов, либо продажа по договору долевого участия с обязательной регистрацией в Росреестре. А обязательная регистрация подразумевает, что у застройщика есть вся разрешительная документация, она в порядке. И без разрешения на строительство многоквартирного дома, — а застройщик априори не сможет его получить на землях ИЖС, — ни одной сделки Росреестр не зарегистрирует.

Подчеркну ещё раз, в этой части необходимо внимательно всё посмотреть, уточнить, и если есть какие-то сомнения, необходимо ужесточить. Но всё же сейчас мы сталкиваемся с проблемой самостроев, которые начали возводить 10 и более лет назад.



- Недавно вы предложили снизить ипотечные ставки для обманутых дольщиков. Почему это так важно?

- У нас есть решение главы государства о том, что права граждан, пострадавших при участии в долевом строительстве многоквартирных домов, должны быть восстановлены. У нас есть реестр проблемных объектов. Его создание подразумевало, что государство признаёт эту проблему и берёт на себя обязательства по её решению либо за счёт средств федерального бюджета, либо регионального, либо с подключением инвесторов.

Так или иначе вопрос прав людей, купивших жильё в недостроенном доме, будет решён. Государство даёт такие гарантии. Банки, зная об этом, со своей стороны говорят, что это неликвидный предмет залога. И это в то время, когда люди добросовестно выполняют свои обязательства. Они платят 3-5-10, а то и больше лет, за воздух, переплачивают проценты, одновременно ещё и снимая жильё. Уверен, людям необходимо идти навстречу.

- На днях вы проанонсировали разработку реестра сертифицированных домокомплектов для индивидуального жилищного строительства. Что должен включать такой реестр? Будут ли отличия для разных регионов, в зависимости от климата?

- Мы понимаем, что пока этот рынок развит слабо. Выступая с такой инициативой, мы, с одной стороны, предлагаем строителям задуматься о необходимости повысить количество предложений. С другой — инициируя разработку программы льготного кредитования таких домокомплектов, мы пытаемся создать спрос. Он и должен подстегнуть производителей подготовить предложения.

- А кто и как будет проводить эту сертификацию?

- Раз сертификация должна подтверждать качество и безопасность возводимой конструкции, то логично, если она будет проводиться и верифицироваться либо



Минстроем, либо Минпромторгом. Именно федеральные органы исполнительной власти должны регулировать это ведомственными нормативными документами.

- Замглавы Минстроя Никита Стасишин пообещал, что законопроект по развитию ИЖС, которым предлагается распространить все льготные программы на строительство частных домов, планируется принять до конца года. Как считаете, успеют? Какие особенности льгот могут быть именно для ИЖС?

- Мы будем стараться успевать, ведь тема эта приоритетная. Ещё одно подтверждение этому — то, что она была обозначена накануне в Послании президента.

Что касается особенностей льгот, то они должны быть распределены на те индивидуальные жилые дома, которые являются ликвидными объектами залога, — если мы говорим об ипотеке. Может быть, льготное кредитование домокомплектов станет специфичной нормой. Также мы предлагаем распространить возможность льготного получения участков под возведение индивидуального жилья и сформировать банк земельных проектов.

Мы предлагаем распространить возможность льготного получения участков под возведение индивидуального жилья и сформировать банк земельных проектов

Уже есть положительная практика в этом направлении в некоторых регионах. Например, в Белгородской области земельные участки реализуются от 5 до 20 процентов от кадастровой стоимости в зависимости от их местоположения. На мой взгляд, подобный опыт можно распространить и в масштабах всей страны.

В своём Послании президент также говорил о газификации. В частности, он поддержал бесплатное подведение газа к границам земельных участков. Мы со своей стороны предлагаем разработать платёж, который сразу будет включать в себя плату за все остальные коммуникации. Чтобы человек, который задумывается о строительстве дома, через службу одного окна смог оплатить подключение, то



есть без прямого взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями. Государство сделает это за него, и это будет более эффективно.

Дмитрий Гончарук

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/economics/ipotechnye-kredity-obmanutykh-dolshhikov-predlozhat-refinansirovat.html>

Сроки регистрации договоров долевого участия могут сократить

Тема: Пленарное заседание Госдумы 22 апреля 2021 года

22.04.2021 13:03

Регистрация договоров долевого участия в строительстве будет занимать меньше времени. Такой закон (№ 962484-7) депутаты приняли на пленарном заседании Госдумы 22 апреля.

Правительственный документ содержит масштабные изменения, касающиеся совершенствования системы государственной регистрации недвижимости.

Согласно ему, договор застройщика многоквартирного дома с первым участником долевого строительства при подаче заявления через многофункциональный центр регистрируют в течение семи рабочих дней, а со всеми последующими участниками — в течение пяти рабочих дней или трёх, если документы поданы в электронном виде.

Кроме этого, расширится список заявителей, которые смогут обратиться за госрегистрацией прав собственности или кадастровым учётом недвижимости. Например, наследник сможет сразу подать заявление на снятие с кадастрового



учёта уже снесённого садового дома без проведения регистрации права собственности. Также вводится запрет на перепродажу сведений из Единого государственного реестра недвижимости.

Как ранее отметил председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников, предлагаемые изменения позволят оптимизировать государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимость, сократят сроки рассмотрения документов и сделают эти процессы более удобными и доступными для граждан и юридических лиц.

Анастасия Яланская

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/politics/croki-registracii-dogovorov-dolevogo-uchastiya-mogut-sokratit.html>

В Фонде дольщиков заявили, что строящие 2,7 млн кв. м жилья девелоперы могут обанкротиться

20 АПР, 17:34

По мнению гендиректора фонда Константина Тимофеева, угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года

МОСКВА, 20 апреля. /ТАСС/. Российские застройщики, которые в настоящий момент возводят около 2,7 млн кв. м жилья, находятся под угрозой банкротства, что может привести к появлению новых обманутых дольщиков, сообщил во вторник гендиректор Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Константин Тимофеев.

"Основная задача - это предбанкротный мониторинг, чтобы не допустить появление пострадавших граждан дополнительно. У нас сегодня в зоне



предбанкротного мониторинга 2 млн 700 тыс. кв. м недвижимости", - сказал Тимофеев на круглом столе комитета Госдумы по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям. По данным единой информационной системы жилищного строительства, в целом в России сейчас строится 92,6 млн кв. м многоквартирных домов.

Тимофеев назвал высокой вероятностью того, что застройщики в зоне риска станут банкротами. При этом угроза появления новых обманутых дольщиков сохранится в ближайшие 2-2,5 года, пока строительная отрасль полностью не перейдет на проектное финансирование, добавил он.

Глава Фонда дольщиков отметил, что регионы ежемесячно получают информацию о ситуации с проблемными объектами на своей территории. В целом субъекты РФ взяли на себя обязательства по восстановлению прав 67 тыс. обманутых дольщиков и разработали для этого дорожные карты, однако по результатам первого квартала 2021 года выполнение 70% дорожных карт было нарушено, подчеркнул Тимофеев.

Он отметил, что информация о планах и сроках по завершению долгостроев должна быть публичной, для этого предлагается модернизировать единую информационную систему жилищного строительства, чтобы в ней появились личные кабинеты обманутых дольщиков со всеми необходимыми сведениями. Предполагается, что новый функционал заработает через два-три месяца.

Ранее Тимофеев сообщал, что за первый квартал 2021 года в России появилось около 5 тыс. новых обманутых дольщиков, а за ближайшие два с половиной года их число может увеличиться на 25 тыс. человек. Сегодня в Единый реестр проблемных объектов включено почти 2,9 тыс. долгостроев жилой площадью более 17 млн кв. м в 73 регионах России. Ранее пресс-служба Фонда защиты прав дольщиков сообщила, что в целом в России насчитывается более 121 тыс. обманутых дольщиков. В 2021 году фонд планирует принять решения по 257 долгостроем.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/11195361>



Прокуратура ХМАО предложила выдавать инвесторам землю за достройку парковок

22.04.2021, 07:35

Прокуратура Югры предложила решение проблем дольщиков

Прокуратура ХМАО выступила с инициативой по обеспечению защиты для граждан, участвующих в долевом строительстве. В частности, речь шла о завершении таких объектов как паркинги при МКД, сообщает ведомство.

По словам Бориса Хохрякова, проблема с недостроенными парковками у МКД возникала с законодательной точки зрения. Если застройщик, возводящий дом с подземным паркингом, бросал строительство, а ему на смену приходил другой, то он не был заинтересован в доведении до ума парковок, так как льготы подразумевались только за МКД.

Прокуратура Югры выступила с предложением выдавать землю без конкурса и тем застройщикам, что будут заниматься прилегающими к домам объектами.

«С учетом требований федерального закона об участии в долевом строительстве предлагается закрепить возможность использования механизма предоставления компенсационных земельных участков для реализации инвестиционных проектов по завершении строительства иных объектов недвижимости, в том числе паркингов, машиномест, внесенный в единый реестр проблемных объектов, для финансирования которых были привлечены долевые денежные средства граждан», глава окружной прокуратуры Евгений Ботвинкин.

В настоящее время в Югре два таких проблемных объекта: подземные паркинги в Сургуте ООО «СеверСтрой». Для финансирования строительства машиномест было заключено 67 договоров долевого участия, в итоге пострадавшими оказались 72 дольщика.



Власти города долгое время не могли найти инвесторов, готовых взяться за завершение работ. Теперь вопрос может решиться.

Ранее сообщалось, что в ХМАО были восстановлены права более 700 обманутых дольщиков. Из реестра проблемных домов исключили 11 проблемных объектов.

Источник: Муксун.хм

<https://muksun.fm/news/society/22-04-2021/prokuratura-hmao-predlozhila-vydavat-investoram-zemlyu-za-dostroyku-parkovok>