



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 10 по 14 мая 2021 года.

Кратко:

- Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики";
- Планы регионов по самостоятельному восстановлению прав дольщиков выполнены на треть;
- Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле;
- ГД приняла в третьем чтении новые правила отказа в ипотечных каникулах;
- Госдума приняла в I чтении законопроект о приемке "дефектных" квартир у застройщика;
- Более 90 жилых долгостроев ввели в России в первом квартале 2021 года;
- Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский;
- Крупного застройщика в ХМАО обвинили в обмане покупателей;
- Российским дольщикам придется принимать квартиры с недостатками;
- На решение проблем дольщиков требуется еще 60 млрд рублей;
- Переуступка прав в новостройке: что нужно знать.



Система вытесняет непредсказуемость

Как отправить в прошлое понятие "обманутые дольщики"

10.05.2021 20:30

Павел Арсеньев

В России с подачи властей страны, потребовавших искоренить такое явление и в чем-то постыдное словосочетание как "обманутый дольщик", идет активная работа в данном направлении. Так, в феврале Владимир Путин поручил министрам рассмотреть выделение дополнительных средств для более быстрого решения проблемы. А в апреле правительство расширило условия завершения долгостроев и выплаты возмещений. Появление новых жертв недобросовестных застройщиков, по мнению экспертов, уже фактически невозможно благодаря внедрению системы эскроу-счетов. А в восстановлении уже нарушенных прав дольщиков участвуют не только федеральные и региональные власти, но бизнес в формате государственно-частного партнерства.

Сергей Колунов: Необходима унификация законодательства: чтобы в каждом регионе в строительном секторе действовали одни и те же правила.

Понятие "обманутый дольщик" вошло в обиход в начале 2000-х, когда начало расти число недостроев. Принято считать, что все "обманутые дольщики" - жертвы аферистов. Но так ли это?

- Конечно же, и мошенники были, которые собирали деньги, не задумываясь о том, достроят они дома или нет. Но их и нельзя называть девелоперами, - рассуждает председатель совета директоров девелоперской Группы компаний "Садовое кольцо" Сергей Колунов. - Когда же мы говорим о профессионалах рынка, то есть три причины появления недостроев. Первая - девелопер неправильно рассчитывал себестоимость проекта, кредитную нагрузку, не учитывал инвестиционные риски, в результате чего ему не хватало денег на достройку объекта. Вторая причина - девелопер вкладывал будущую прибыль в новые земельные участки, в развитие новых проектов. Но что-то не получалось, и денег на достройку не хватало. И третья - это неоптимальные расходы, неэффективные продажи. Проще говоря:



построил дорого, а продал дешевле, чем диктовал рынок. И, как следствие, появлялись обманутые дольщики.

По оценкам Фонда защиты прав участников долевого строительства, в РФ насчитывается более 121 тысячи обманутых дольщиков. Из них в работе Фонда по ходатайству регионов находятся 51,5 тысячи граждан. Права еще примерно 70 тысяч человек власти регионов должны защитить сами. Но новые обманутые дольщики вряд ли появятся.

- Эта проблема, по сути, уже осталась в прошлом, - говорит Сергей Колунов. - С 1 июля 2019 года начал действовать механизм эскроу-счетов, с которым работают все девелоперы. Получить деньги покупателей застройщик может только после передачи им квартир. Введение эскроу-счетов - непростое и во многом компромиссное решение. Игроки строительного рынка приняли его нелегко, ведь теперь они несут определенные финансовые потери. Однако это справедливая цена за то, чтобы в России больше не появлялось обманутых дольщиков. Это как раз тот случай, когда бизнес должен идти на уступки и небольшие потери в интересах общества и государства.

Строится жилье по схеме эскроу-счетов в основном за счет банковских кредитов. Этот механизм известен как проектное финансирование. Эскроу-счета дали толчок развитию жилищного строительства и инвесторы начали вкладывать в него средства. По данным ЦБ РФ, на счетах эскроу скопилось уже 1,4 трлн рублей - средств граждан-участников долевого строительства. За год их объем вырос примерно в 7 раз.

Появление новых жертв недобросовестных застройщиков, по мнению экспертов, уже фактически невозможно благодаря внедрению системы эскроу-счетов

- Это свидетельствует об эффективности новой схемы финансирования строительства многоквартирных домов, - отмечает Сергей Колунов. - Структура, созданная по поручению президента менее чем за два года, гарантирует сохранность средств дольщиков. А банки получили возможность устанавливать для девелоперов пониженные ставки по проектному финансированию.



Что касается проблемы обманутых дольщиков прошлых лет, то главным инструментом ее решения является ДОМ.РФ - финансовый институт, созданный правительством РФ для содействия проведению государственной жилищной политики.

- Государство поступило правильно, создав такой инструмент, - считает Сергей Колунов. - ДОМ.РФ сотрудничает с регионами, помогает им достраивать проблемные объекты, работает по ряду направлений: это и привлечение инвестиций, и повышение качества и доступности жилья за счет разработки и внедрения федеральных стандартов.

Смушает лишь то, что Фонд у нас - всего один и завален работой. Сможет ли ДОМ.РФ в одиночку оперативно решить глобальную проблему обманутых дольщиков? Может, создать еще один финансовый институт?

- Ничего создавать не надо, механизм давно существует - это государственно-частное партнерство, - поясняет Сергей Колунов. - В регионах он успешно используется в разных сферах, включая строительство жилья.

Однако можно ли заинтересовать бизнес проблемными долгостроями? Что способно привлечь в них коммерсантов, которым, судя по расхожему мнению, чужда социальная ответственность?

- Разговоры о безответственности бизнеса - это миф, - уверен Сергей Колунов. - Наоборот, социальная ответственность стала нормой деловой жизни. Если компания таковой себя не проявляет, никто не станет с ней работать, не будет ей доверять.

Если бизнес берет на себя обязательства по достройке объекта, будет справедливо, что и государство ему что-то даст. Способ взаимовыгодного сотрудничества в регионах уже нашли. Во многих из них действуют законы о масштабных инвестиционных проектах (МИП). Речь о механизме, предполагающем льготный



режим для крупных инвесторов, готовых на определенных условиях взять на себя решение проблемы обманутых дольщиков.

Каждый регион устанавливает свои критерии отбора проектов под закон о МИП (например, минимальный объем инвестиций), обязательства, которые должен взять на себя девелопер, а также преференции, которые он получит в обмен на инвестиции.

- Достоинства данного механизма заключаются в том, что гарантии исполнения обязательств получают власти, инвестор и дольщики, - говорит Сергей Колунов. - Для девелопера важно и то, что значительно сокращается время процедур согласования (у того же ДОМ.РФ сроки значительно более длительные). Это позволяет четче просчитывать бизнес-план, минимизировать риски и экономить средства, на тех же процентах по банковским кредитам.

На практике не всегда данный механизм реализуется легко и просто, что можно объяснить его относительной новизной. Но надо признать, что в целом схема работает и позволяет дольщикам получать долгожданное жилье.

- Можно только отметить и похвалить руководство тех регионов, где активно используют МИП: например, Московской области, Санкт-Петербурга и Республики Башкортостан, - говорит Сергей Колунов. - Кстати, могу привести пример успешного сотрудничества в рамках МИП из собственного опыта. ГК "Садовое кольцо" в прошлом году была приглашена на строительный рынок Башкирии. Основной задачей было решение проблем обманутых дольщиков, возведение жилья для которых не смогла завершить другая группа компаний.

Предложенные руководством Башкирии инвестиционные условия оказались привлекательными для ГК "Садовое кольцо", и уже в конце 2020 года обманутые дольщики начали получать ключи от достроенных квартир. С учетом 2021 года новоселье справили уже 850 семей.



- Наша компания пришла на проблемный объект другого застройщика из другого региона и смогла добиться отличного результата, - говорит Сергей Колунов. - Конечно, механизмы МИП пока неидеальны и нуждаются в совершенствовании. В той же Башкирии не все получается так, как хотелось бы. Например, необходима унификация строительного законодательства на федеральном и региональных уровнях: чтобы в каждом регионе в строительном секторе действовали одни и те же правила.

Если дальше развивать мысль эксперта, то обеспечение равных условий для бизнеса по всей стране поспособствует повышению здоровой конкуренции среди девелоперов, что напрямую скажется на стоимости квадратного метра жилья - цена стабилизируется на приемлемом для всех сторон уровне.

- А самое главное - застройщики будут охотнее браться за такие сверхсложные социальные проекты, как решение проблемы обманутых дольщиков, - резюмирует Сергей Колунов. - Это позволит выполнить задачу, которую нам поставил президент - чтобы самого понятия "обманутый дольщик" в России не было.

Да и многие другие эксперты говорят, что будущее в этой сфере - именно за государственно-частным партнерством, которое способно обеспечить взаимовыгодное развитие социальной инфраструктуры в регионах. К тому же оно обещает стать надежным помощником ДОМ.РФ в решении проблемы обманутых дольщиков по всей стране.

Источник: Российская газета - Федеральный выпуск № 100(8451)

<https://rg.ru/2021/05/10/kak-otpravit-v-proshloe-poniatie-obmanutye-dolshchiki.html>



Планы регионов по самостоятельному восстановлению прав дольщиков выполнены на треть

5 МАЯ, 20:55

В Фонде защиты прав участников долевого строительства указали, что актуализированные дорожные карты разместили в срок лишь 47 субъектов РФ

МОСКВА, 5 мая. /ТАСС/. Планы регионов по самостоятельному восстановлению прав пострадавших дольщиков выполнены чуть более чем на треть по итогам первого квартала 2021 года. Об этом говорится в сообщении федерального Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства.

"В первом квартале 2021 года субъекты планировали восстановить права более 11 тыс. граждан по 126 объектам. Фактически из плана первого квартала 2021 года были восстановлены права 4,2 тыс. граждан в 27 объектах", - говорится в сообщении.

Уточняется, что эти цифры касаются именно тех ситуаций, когда регионы решают проблему обманутых дольщиков самостоятельно, без привлечения федеральной структуры. Всего регионы должны сами решить проблемы порядка 67 тыс. граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Сроки восстановления прав граждан прописаны в дорожных картах, которые субъекты обязаны ежеквартально публиковать в единой информационной системе жилищного строительства. В срок актуализированные дорожные карты разместили лишь 47 регионов.

"Обязанность по восстановлению прав пострадавших граждан - это совместная работа и фонда, и субъектов. Необходимо, чтобы субъекты занимали более активную позицию в этом вопросе и соблюдали сроки, установленные в дорожных картах, по тем объектам, которые находятся у них на контроле", - приводятся в сообщении слова главы фонда Константина Тимофеева.



Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства создан осенью 2017 года. Работа фонда направлена на повышение гарантии защиты прав людей, деньги которых застройщики привлекают для строительства многоквартирных домов.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/11311903>

Госдума может разрешить регистрацию жилья на арестованной земле

12.05.2021, 18:51

Марина Трубилина

Законопроект, который должен ускорить решение проблем обманутых дольщиков, принят Госдумой в первом чтении. Предлагается, в частности, дать Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства право достраивать проблемные дома без размещения средств дольщиков на счетах эскроу.

"Основной целью введения счетов-эскроу является снижение рисков граждан при банкротстве застройщика. Средства, полученные Фондом от продажи свободных от требований граждан помещений, могут быть сразу направлены на восстановление прав граждан", - говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Фонд или специально созданное им юрлицо будет наделено функциями технического заказчика - это даст возможность контролировать сроки и качество завершения строительства проблемных домов, которое ведется регионами.

Уточняются основания исключения зданий из единого реестра проблемных объектов.



Совершенствуется взаимодействие фонда с арбитражным управляющим. Изменения сократят в ряде случаев сроки рассмотрения дел в судах - в частности, из-за отсутствия необходимости оспаривания Фондом результатов оценки, проведенной по поручению конкурсного управляющего. Также Фонд получит право на ознакомление с реестром требований участников строительства, основаниями для их включения в реестр. У него появятся полномочия по обращению в арбитражный суд с заявлением об исключении из реестра необоснованных требований.

Если есть законодательные ограничения для строительства на участках, перешедших Фонду взамен выплаты гражданам возмещения, регионы смогут передавать Фонду компенсационные участки в аренду или безвозмездное пользование без проведения конкурентных процедур.

Сейчас покупатели квартир иногда не могут зарегистрировать право собственности на них из-за того, что на землю, на которой расположен многоквартирный дом, наложен арест. Законопроектом предлагается решение этой проблемы. В соответствии со статьей 37 Жилищного кодекса доля в праве на земельный участок, относящийся к имуществу многоквартирного дома, следует судьбе квартиры в этом доме. В связи с этим при совершении регистрационных действий с квартирой госрегистратор обязан будет совершить сопутствующие регистрационные действия и в отношении доли в праве на земельный участок, относящийся к общему имуществу многоквартирного дома. Такие нововведения позволят дольщикам зарегистрировать свои права на недвижимость.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/05/12/gosduma-mozhet-razreshit-registraciiu-zhilia-na-arestovannoj-zemle.html>



ГД приняла в третьем чтении новые правила отказа в ипотечных каникулах

12 мая, 16:24

В окончательном чтении принят законопроект, обязывающий банки объяснять заемщикам причины отказа в кредитных каникулах. Непредоставление каникул можно будет обжаловать

Госдума приняла в третьем чтении законопроект, обязывающий банки раскрывать заемщику причины отказа в предоставлении ипотечных каникул.

В пояснительной записке к законопроекту отмечается, что он предотвратит возможность необоснованных отказов банков в ипотечных каникулах для заемщиков, попавших в сложную жизненную ситуацию. «От заемщиков продолжают поступать жалобы на необоснованные отказы <...> По словам заемщиков, после отказа в предоставлении кредитных и/или ипотечных каникул банки взамен кредитных и/или ипотечных каникул предлагают им собственные программы реструктуризации кредитной задолженности, которые не всегда экономически выгодны для заемщиков (к примеру, рефинансирование кредитов под более высокие процентные ставки)», — отмечается в документе.

С точки зрения думского комитета по финансовому рынку, который выступил инициатором нововведений, такая политика банков ведет к дальнейшему росту закредитованности населения. Законопроект предполагает возможность для заемщиков, получивших отказ в кредитных каникулах, оспорить решение банка в досудебном порядке или через суд.

Возможность получить отсрочку по ипотечным платежам или временно сократить их размер для заемщиков, которые потеряли работу или значительную часть дохода, была введена в России в апреле 2020 года. Максимальный срок ипотечных каникул ограничен шестью месяцами. После запуска этой антикризисной меры Центробанк выпустил информационное письмо с рекомендацией для банков называть заемщикам причины отказа, но законодательной силы документ не имеет.

Валерия Семенова

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/609bd29e9a79471b3578fe52>



Госдума приняла в I чтении законопроект о приемке "дефектных" квартир у застройщика

12 мая 2021, 17:26

Москва. 12 мая. ИНТЕРФАКС — Госдума РФ на заседании в среду приняла в первом чтении законопроект, который уточняет процедуру передачи квартиры от застройщика покупателю.

В настоящее время гражданин вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недостатков в квартире, принятый депутатами законопроект исключает эту норму из закона о долевом строительстве.

Как сообщалось, законопроект был внесен в парламент группой депутатов во главе с руководителем комитета по собственности Николаем Николаевым. В ходе обсуждения законопроекта депутат Николай Коломейцев обращал внимание на то, что несколько статей предложенного документа ущемляют права дольщиков, а не защищают их.

"Ну, например, предлагается лишить участников долевого строительства права на отказ от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исключения застройщиком установленных недостатков. Вы внимательно почитайте свой закон", — сказал Коломейцев.

"Вы, наверное, читаете какую-то статью из газеты, потому что, действительно, текст, который передо мной, он как раз говорит о том, что участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям", — ответил Николаев.

Действующее законодательство содержит две нормы. Первая, на которую указывает Николаев, говорит о том, что гражданин до подписания передаточного акта на квартиру вправе потребовать от застройщика составления еще одного акта,



в котором должны быть указаны недочеты и несоответствия квартиры установленным требованиям. Застройщик должен безвозмездно устранить эти недостатки "в разумный срок", либо соразмерно уменьшить цену договора, либо возместить гражданину расходы на устранение недостатков. Вторая норма говорит о том, что до того как застройщик выполнит одно из этих действий, гражданин мог отказываться от подписания передаточного акта на квартиру.

Внесенный законопроект оставлял первую норму о том, что гражданин вправе потребовать зафиксировать недостатки, но убирал вторую норму о том, что участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недочетов.

Ранее эксперты и застройщики, опрошенные "Интерфаксом", назвали две причины, по которым данное нововведение может быть выгодно застройщикам. Первое — платежи за ЖКХ. По закону, бремя уплаты коммунальных платежей переходит от застройщика к покупателю квартиры сразу после подписания передаточного акта на квартиру. Если в квартире есть недостатки, то застройщик их устраняет, а гражданин только после этого подписывает передаточный акт. Плата за ЖКХ была одной из норм, мотивировавших застройщиков на оперативное устранение недостатков.

Вторая причина — штрафные санкции за просрочку сдачи объекта. Если застройщик из-за устранения недостатков не уложился в прописанный в договоре срок на передачу ключей, то покупатель имеет право взыскать с него неустойку. Ее размер рассчитывается исходя из 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены договора за каждый день просрочки.

Ранее комитет Госдумы по финансовому рынку обращал внимание коллег на то, что данный законопроект нуждается в существенной доработке, так как повлечет снижение уровня защиты дольщиков.

"Законопроектом предлагается лишить участника долевого строительства (. . .) права на отказ от подписания передаточного акта или иного документа о передаче



объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 федерального закона №214-ФЗ. Полагаем, что реализация указанного положения повлечет снижение уровня защиты прав участников долевого строительства", — говорилось в отзыве комитета.

"Была эта дискуссия, я не раз уже комментировал, если в принципе любой пункт этого законопроекта можно читать неоднозначно, мы готовы будем дорабатывать", — заверил Николаев на заседании в среду.

Согласно электронной базе данных парламента, срок доработки законопроекта ко второму чтению — 16 июня.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/127405/>

Более 90 жилых долгостроев ввели в России в первом квартале 2021 года

11 мая 2021, 11:24

Москва. 11 мая. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – Более 90 проблемных домов были достроены в регионах России в первом квартале 2021 года, сообщили во вторник в пресс-службе фонда защиты прав дольщиков.

"Речь идет о 93 жилых домах, расположенных в 29 субъектах РФ. Данные объекты были завершены силами субъектов. Больше всего проблемных объектов было введено в Краснодарском крае – 28 домов. В них купили квартиры 1 437 человек", — сказал глава фонда Константин Тимофеев.

Как отмечается, в Московской области были восстановлены права 1 689 обманутых дольщиков после завершения строительства 14 проблемных домов. В Ростовской



области ввели в эксплуатацию еще семь домов, это позволит обеспечить квартирами 544 человека.

Кроме того, четыре достроенных дома расположены в Москве, по три – в Санкт-Петербурге, Ярославской и Саратовской областях, по два – в Иркутской, Костромской, Ленинградской, Новосибирской областях, Приморском и Хабаровском краях, Башкортостане, Удмуртии, Ханты-Мансийском автономном округе, по одному – во Владимирской, Волгоградской, Омской, Орловской, Свердловской, Смоленской областях, Пермском, Ставропольском краях, Бурятии, Калмыкии, Мордовии, Северной Осетии, Чувашии.

Всего в первом квартале 2021 года жилье получили около 8 тыс. пострадавших дольщиков. Дома после ввода в эксплуатацию были исключены из Единого реестра проблемных объектов.

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. В случае необходимости средства фонда могут быть направлены на достройку проблемных объектов.

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

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/127338/>



Что такое эскроу-счет и как он защищает дольщиков? Разъясняет Александр Якубовский

11.05.2021 18:06

Гарантом сохранности средств граждан в этой схеме выступает банк

Механизм эскроу представляет собой трехсторонний договор между застройщиком, приобретателем недвижимости в строящемся доме и банком. Он пришел на смену договору долевого строительства, который ранее заключался только между дольщиком и застройщиком, и позволял недобросовестным компаниям обманывать людей, пояснил ER.RU руководитель Рабочей группы Президиума Генсовета «Единой России», депутат Госдумы Александр Якубовский.

«Все денежные средства, которые вносит покупатель недвижимости, поступают на счет в банке. Застройщик эти деньги может получить только после того, как он передаст ключи покупателю недвижимости. Более того, средства граждан на сумму до 12 миллионов застрахованы, точно так же, как это делается со вкладами. То есть государство гарантирует сохранность денег дольщиков. Даже если что-то случится с банком, гражданин получит их обратно», – подчеркнул он.

В схеме с использованием эскроу-счетов банк выступает агентом и контролирует все этапы сделки, обеспечивает кредитование строительства. Такой механизм выгоден не только покупателям недвижимости, но и добросовестным девелоперам, которые получают своеобразный «знак качества».

«Банки фактически оценивают то, насколько предлагаемый застройщиком проект жизнеспособен. За счет повышения качества оперативного управления проектом – ему не нужно заниматься дополнительно изысканием средств и тратить ресурсы на ряд других действий – проценты, под которые банк выдает кредит застройщику, на рентабельности проекта практически не сказываются», – отметил Александр Якубовский.



Работа с эскроу-счетами исключает риск появления «недостроя». Получивший кредитные средства девелопер уже смог убедить банк в том, что он в состоянии возвести указанный объект, и банк уверен, что выделяемые им средства не пропадут.

«Такой механизм называется проектным финансированием. При его использовании застройщик должен доказать эффективность экономическо-финансовой модели своего проекта банку. Если тот видит, что она успешная, то происходит выделение денег. После завершения строительства обязательства каждой из трех сторон закрываются», – пояснил Александр Якубовский, подчеркнув, что «даже банкротство застройщика не приведет к появлению обманутых дольщиков».

Сейчас, добавил он, во многих регионах до 80% жилья строится именно с использованием эскроу-счетов. Одна из задач, над решением которой сейчас работает «Единая Россия» – распространение этого механизма привлечения средств на сферу индивидуального жилищного строительства.

Источник: Без Формата

<https://maikop.bezformata.com/listnews/eskrou-schet-i-kak-on-zashishaet/93682895/>

Крупного застройщика в ХМАО обвинили в обмане покупателей

14 мая 2021 в 08:51

Артем Феоктистов

По словам жильцов, застройщик должен был построить детсад и школу, но так и не сделал этого

Крупного застройщика ГК «Сибпромстрой» обвиняют в обмане жители Нефтеюганска из-за отсутствия детского сада и школы. По их словам, фирма



должна была ввести в эксплуатацию учреждения уже в этом году, но стройку так и не начала. Об этом рассказал местный житель в социальных сетях.

«Не начато строительство школы и детского сада, запланированное согласно градостроительному проекту к вводу в эксплуатацию в 2019—2021 году. При продаже квартир в ЖК „Заречный“ 17й мкрн застройщик ГК „Сибпромстрой“ указывал, что в плане на будущий год предусмотрено строительство школы и детского сада. После „круглого стола“ в Департаменте градостроительства стало известно, что Застройщик досрочно расторг договор на строительство школы и детского сада», — написал анонимный пользователь в сообществе «Это Юганск, детка Нефтеюганск» в соцсети «ВКонтакте» (орфография сохранена).

Также пользователь уточнил, что причиной является повышение стоимости строительных материалов, а затраты, выделенные из федерального бюджета на строительство, не индексируются. Кроме того, жильцы утверждают, что рядом с их домом идет незаконная стройка. В ГК «Сибпромстрой» корреспонденту URA.RU пообещали прокомментировать позднее, попросив времени на подготовку. На момент публикации материала ответ не поступил.

Ранее URA.RU писало, что в ХМАО крупного застройщика обвиняют в обмане дольщиков. Вместе с риелтором они обманули порядка 40 человек и заработали на них 30 млн рублей.

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/news/1052484850>



Российским дольщикам придется принимать квартиры с недостатками

13 мая 2021 в 13:04

Тимофей Данилов

Дольщиков лишат права отказываться от подписания акта о приемки жилья

Дольщики в России будут лишены права отказываться принимать квартиры от застройщика с недостатками. Соответствующий законопроект приняла Госдума в первом чтении.

«Законопроект исключает из закона о долевом строительстве положение о праве покупателя отказаться от подписания передаточного акта до устранения застройщиком недостатков в квартире», — цитирует «Интерфакс» текст документа. Законопроект разработала группа депутатов во главе с Николаем Николаевым.

По действующему законодательству, в случае несоответствия жилья требованиям к качеству участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составить акт, в котором фиксируются недостатки. Также дольщик может отказаться от подписания акта приемки квартиры до исполнения застройщиком своих обязанностей или получить компенсацию. Как объяснил Николаев, поправки оставляют возможность требовать составить акт, но убирает возможность отказаться от передачи жилья.

Ранее в России были введены эскроу-счета, чтобы избежать махинаций на рынке строительства. Теперь деньги дольщиков хранятся в банке, и передаются застройщику только после выполнения всех обязательств, пишет «Национальная служба новостей».

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/news/1052484710>



На решение проблем дольщиков требуется еще 60 млрд рублей

14.05.2021, 15:10

Марина Трубилина

На решение проблем обманутых дольщиков требуется еще 60 млрд рублей. Об этом сообщает Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

В 2018-2021 годах Фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства было выделено 103,5 млрд рублей, сообщил в четверг на заседании правительства министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин. Были приняты обязательства по восстановлению прав 74,3 тысячи дольщиков по 765 домам. "Необходимо отметить, что в 12 субъектах нет проблемных объектов. В 5 из них проблема обманутых дольщиков была полностью решена в прошлом году с помощью фонда - это Республика Алтай, Псковская и Мурманская области, Республика Тыва, Ненецкий АО", - подчеркнул Файзуллин.

Сейчас фондом совместно с Минстроем, Минфином и правительством прорабатываются различные вопросы для эффективного и скорейшего искоренения проблемы обманутых дольщиков, говорит гендиректор Фонда защиты дольщиков Константин Тимофеев. На рассмотрении фонда находятся ходатайства о восстановлении прав 45 тысяч граждан по 811 объектам. "По нашим оценкам, для полного восстановления прав граждан, обязательства по решению которых закреплены за Фондом, из федерального бюджета потребуется дополнительно порядка 60 млрд рублей. Также стоит отметить, что немаловажную роль в решении вопроса играют субъекты, которые восстанавливают права граждан за счет своих механизмов на основании утвержденных дорожных карт", - сказал Тимофеев.

Рассматривается вопрос о наделении фонда полномочиями по строительному контролю за строящимися с использованием средств фонда объектами в регионах и о переводе в электронный вид его взаимодействия с регионами и конкурсными управляющими, сообщает пресс-служба фонда. Это позволит увеличить скорость принятия решений, повысить эффективность взаимодействия с регионами и



конкурсными управляющими, а также усилить контроль со стороны фонда за деятельностью региональных фондов.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2021/05/14/na-reshenie-problem-dolshchikov-trebuetsia-eshche-60-mlrd-rublej.html>

Переуступка прав в новостройке: что нужно знать

14 мая, 10:21

Рассказываем, как приобрести квартиру в строящемся ЖК у дольщика и какие риски есть у подобной сделки

Высокий спрос на недвижимость привел к тому, что предложение новостроек в Москве сократилось до исторического минимума. Но даже если застройщик уже завершил продажу квартир в строящемся доме, жилье в приглянувшейся новостройке еще можно попробовать приобрести у дольщиков. Такие сделки совершают путем переуступки права по договорам долевого участия (ДДУ).

Рассказываем, как происходит процедура переуступки прав, какие достоинства и недостатки есть у этой процедуры.

Что такое цессия

Цессия, или переуступка права требования по договору участия в долевом строительстве — это передача прав и обязанностей по ДДУ от одного лица другому. «Обычно квартиры по переуступке продают инвесторы, которые купили их в доме-новостройке на этапе котлована и затем реализуют почти готовое жилье по более высокой цене», — говорит генеральный директор сервиса по поиску недвижимости «Синица» Наталья Шаталина.



Есть и другие причины уступки прав требования физическими лицами — это, например, резкое изменение жизненных планов дольщика или возникновение проблем у застройщика. О последних, по словам Шаталиной, может свидетельствовать большое количество предложений о продаже квартир от физических лиц в строящемся ЖК.

Квартиры по переуступке часто продают и юридические лица — обычно это подрядчики, с которыми застройщик расплатился квадратными метрами.

Переуступка — сделка по покупке не объекта недвижимости, а прав на него, напоминает частнопрактикующий юрист Андрей Лямзин. «Вы покупаете не жилье, а только право требования на объект недвижимости, которого, по сути, еще нет (этим договор отличается от договора купли-продажи). В дальнейшем застройщик будет обязан передать жилье именно тому, к кому перешло право требования на данный объект недвижимости», — поясняет эксперт.

Виды переуступки

Все сделки по переуступке можно разделить на два основных вида в зависимости от статуса собственника: физическое это лицо или юридическое. Основная разница между ними состоит в форме расчета.

«Если переуступка оформляется от юридического лица физическому, сделка глобально не отличается от сделки между двумя физическими лицами. Но расчет по такому договору возможен только в безналичной форме и только после государственной регистрации договора», — подчеркивает Наталья Шаталина.

Процедура переуступки прав

Процедура оформления переуступки происходит следующим образом: между дольщиком и покупателем заключается соответствующий договор со ссылкой на ДДУ, в документе указываются характеристики объекта недвижимости, стоимость, а также фиксируется факт выполнения дольщиком своих финансовых обязательств перед застройщиком.



«Девелопер должен передать покупателю подтверждающие оплату документы. Если квартира куплена в ипотеку, требуется представить справку об отсутствии обременений», — подчеркивает управляющий директор компании «Метриум» Надежда Коркка.

Если ДДУ не оплачен в полном объеме, оформление переуступки возможно только при получении согласия от застройщика. В этом случае также потребуются включить в договор переуступки положение о переходе долга к новому дольщику, добавляет Надежда Коркка. Затем происходит подписание документации (в том числе передаточного акта), и договор направляется на регистрацию в Росреестр. После этого покупатель рассчитывается с продавцом. Вместе с правами требования новый дольщик получает от прежнего оригинал ДДУ.

Особенности и риски

С введением в регулирующий долевого строительства закон № 214-ФЗ требований о расчетах с застройщиком через эскроу-счета схема переуступки изменилась. Помимо уступки самого договора долевого участия, теперь переуступаются также права на эскроу-счет, открытый предыдущим дольщиком.

Хотя эскроу-счет и открывается на имя конкретного человека, права на размещенные на нем деньги, включая право на их получение со счета при незавершенном строительстве, можно передать новому дольщику. При переуступке это происходит с момента государственной регистрации договора.

Один из рисков, как отмечает Наталия Шаталина, — возможность купить права требования на жилье, которые уже переуступались: например, подрядчик-юрлицо продал квартиру по переуступке частному инвестору, а тот, в свою очередь, конечному покупателю.

«Если впоследствии одно из промежуточных звеньев обанкротится, этот факт может поставить под сомнение и правомочия конечного приобретателя права на квартиру. И если она находится в недостроенном доме, покупатель не получает



защиту по праву добросовестного приобретателя — ее может использовать только приобретатель готовой квартиры», — объясняет Наталья Шаталина.

Еще одна особенность сделок переуступки в том, что при оформлении документов действие первого ДДУ в строительстве не прекращается, в нем лишь происходит замена дольщика. Это значит, что в договор, заключенный ранее между застройщиком и текущим продавцом, внести какие-либо правки не получится.

«Все обязанности застройщика, закрепленные в первоначальном договоре, будут действовать в отношении нового приобретателя (сроки выполнения работ, цена квартиры, гарантийный срок и т. д.). А все обязанности, указанные в договоре долевого участия в строительстве, принимает новый участник долевого строительства. В этом есть один существенный недостаток: если ДДУ по каким-то причинам будет признан недействительным, новый дольщик не сможет предъявить претензии к застройщику, только к продавцу», — отмечает Шаталина.

Мало того, как подчеркивает эксперт, есть вероятность, что суд признает незаконной уступку прав по недействительному договору. В этом случае у застройщика не останется вообще никаких обязательств перед новым дольщиком.

Есть и еще один риск: в ДДУ указана стоимость, по которой квартиру приобретал первый дольщик. Как правило, переуступка происходит уже на другой стадии строительной готовности дома — а это уже другая стоимость квартиры. На цене также сказывается рыночная ситуация — в результате новый дольщик покупает жилье по цене заметно выше, чем указана в ДДУ. Это значит, что при задержке ввода дома или других судебных разбирательствах с застройщиком все штрафы в пользу нового дольщика будут рассчитываться из суммы меньшей, чем та, которую он реально заплатил.

Как обезопасить себя

Как говорят опрошенные «РБК-Недвижимостью» эксперты, сейчас случаи недобросовестности продавцов при переуступке встречаются все реже, но перед



сделкой все-таки необходима проверка по ряду факторов. По словам председателя совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирины Доброхотовой, минимальный чек-лист для покупателя жилья по договору цессии включает в себя следующие пункты:

во-первых, покупателю необходимо проверить, внес ли дольщик все платежи по ДДУ. Для этого нужно запросить у застройщика справку об исполнении финансовых обязательств и квитанции на общую сумму ДДУ у продавца;

во-вторых, ДДУ должен быть зарегистрирован в ЕГРН, это можно проверить по штампу на оригинале договора или заказать выписку из ЕГРН на земельный участок, на котором ведется строительство дома;

в-третьих, необходимо удостовериться в отсутствии залога прав по ДДУ. Об этом свидетельствует штамп на оригинале ДДУ, содержащий слова «произведена государственная регистрация залога прав по ДДУ» или «произведена государственная регистрация ипотеки». Отсутствие залога также можно проверить в выписке ЕГРН;

в-четвертых, следует проверить самого продавца. Нужно узнать, не является ли продавец банкротом, фигурантом судебных дел, не имеет ли долгов у судебных приставов и действителен ли его паспорт. Эту информацию можно получить на сайтах городского суда, Федеральной службы судебных приставов, Единого федерального реестра сведений о банкротстве, Главного управления по вопросам миграции МВД России.

Вера Лунькова

Источник: РБК

<https://realty.rbc.ru/news/609d11f29a79477cb44a4722>