Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 24 по 28 мая 2021 года.

Кратко:

– Фонд публикует перечень регионов, которые сорвали сроки восстановления прав граждан в 1 квартале 2021 года;

– Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев;

– Минстрой: Проблему обманутых дольщиков нужно решить к 2024 году;

– Хуснуллин рассказал, как власти будут бороться с ростом цен на жилье;

– Названо число обманутых дольщиков в России;

– "Ипотечные каникулы": кто может ими воспользоваться?

– Путин утвердил обязанность банков объяснять причину отказа в ипотечных каникулах;

– Закон об объединении Фондов дольщиков и ЖКХ рассмотрят в осеннюю сессию;

– Степашин предложил доработать законопроект о слиянии Фонда ЖКХ и Фонда дольщиков.

Фонд публикует перечень регионов, которые сорвали сроки восстановления прав граждан в 1 квартале 2021 года

22.05.2021

Только 6 субъектов РФ в полном объеме завершили мероприятия, запланированные на 1 квартал 2021 года, по восстановлению прав пострадавших граждан: 237 человек в Брянской области, 254 человек во Владимирской, 22 человека в г. Санкт-Петербург, 211 человек в Костромской, 114 человек в Орловской, 123 человек в Ханты-Мансийском автономном округе.

«Эти субъекты заявили о намерении восстановить права 961 человек в 1 квартале 2021 года и успешно с поставленными задачами справились. Это стало возможно, благодаря активной позиции руководителей этих регионов», – отметил генеральный директор Фонда защиты прав участников долевого строительства Константин Тимофеев.

Кроме того, хорошие темпы демонстрируют Иркутская и Московская области, Приморский край. Данные субъекты имеют высокий процент исполнения. Иркутская область восстановила права 137 граждан (88% от плана на 1 квартал 2021 года), Московская область – 2 368 человек (74%), Приморский край – 345 человек (42%).

В то же время Фонд выделил топ-5 регионов, которые не справились со взятыми на себя обязательствами. Это 13 объектов, расположенных в Ростовской области (230 граждан), Ямало-Ненецком автономном округе (101 человек), Тамбовской (76 человек), Волгоградской (46 человек) и Ульяновской (28 человек) областях.

«Ни по одному из этих объектов права граждан не восстановлены регионами в срок. Это недопустимо. Сроки, установленные в дорожных картах, должны соблюдаться. Если этого не происходит, мы должны понимать объективные причины переноса», – отметил глава Фонда.

Те субъекты, которые не в состоянии решить проблемы пострадавших граждан своими силами, могут направить в Фонд ходатайство по новой утвержденной форме. «Если субъекты не справляются, то пусть выделяют средства и передают объекты в Фонд. Мы рассмотрим их на Наблюдательном совете под руководством Заместителя Председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина и примем решение о выплатах или дострое», – подчеркнул Константин Тимофеев.

Источник: Фонд РФ

https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/82885/

Глава Фонда дольщиков: сделаем все, чтобы как можно быстрее решить проблему долгостроев

27.05.2021

Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства намерен решить проблемы всех обманутых дольщиков в России до конца 2023 года. Причем по большей части долгостроев, которые сейчас есть в работе фонда, решения будут приняты уже в этом году. О том, за счет чего удастся ускорить восстановление прав дольщиков, какое дополнительное финансирование для этого потребуется, а также как фонд переориентирует свою работу после 2023 года, подводя итоги своего первого года работы на этом посту, в интервью ТАСС рассказал гендиректор Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства Константин Тимофеев.

— Константин Петрович, мы с вами встречаемся, когда прошел почти год с тех пор, как вы были назначены на должность гендиректора Фонда защиты прав граждан — участников долевого строительства. Должность сложная, если не сказать расстрельная, так как проблема обманутых дольщиков — одна из наиболее социально напряженных в России. Каких результатов вы успели достичь за это время?

— Наша главная задача — защитить всех граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Сегодня насчитывается 158 тыс. обманутых дольщиков по всей России. С 2018 года (когда фонд начал свою работу — прим. ТАСС) защищены уже 78 тыс. граждан.

Надо понимать, что за проблему пострадавших граждан отвечает субъект. Губернатор решает, может ли регион сам достроить брошенный объект долевого строительства — тогда мероприятия по объекту реализуются в рамках дорожной карты субъекта. Или глава региона обращается с ходатайством в Фонд дольщиков, и тогда мы подключаем федеральные механизмы: через процедуру банкротства застройщика выделяем средства из федерального бюджета при региональном софинансировании. А дальше либо достраиваем дом и передаем людям ключи, либо выплачиваем компенсации дольщикам. Сейчас за субъектами остается примерно половина всех проблемных объектов, при этом мы готовы все дома взять на себя при наличии подтвержденного софинансирования от субъекта.

— Почему регионы не передают фонду долгострои?

— Там, где власти региона могут самостоятельно возобновить остановленную стройку, они оставляют такие объекты себе. Например, там есть непроданные квартиры либо объекты привлекательны с инвестиционной точки зрения. Или власти регионов ищут инвестора для достройки, которому готовы предоставить какие-либо преференции. При этом мы можем сами стать таким инвестором. Тем более что компетенции нашей команды позволяют быстро решать финансовые и юридические проблемы, неизбежно возникающие в ситуации, когда старый застройщик прекратил деятельность.

Цель — 2023 год

— Полностью ли сейчас фонд обеспечен финансированием? Сколько средств еще не хватает?

— Буквально в начале пандемии, прошлой весной, благодаря решению президента правительство выделило нам дополнительно 30 млрд рублей на завершение строительства объектов. В этом году нам выделено 27 млрд рублей, на 2022 год — 1 млрд, на 2023 — 26 млрд. Мы провели расчеты: дополнительно нам нужно не более 60 млрд рублей из федерального бюджета, чтобы защитить всех обманутых дольщиков. Кроме того, мы учитываем софинансирование из региональных бюджетов. Также в достраиваемых объектах у нас остаются непроданные квартиры, которые мы продадим, получим деньги и направим их также на защиту пострадавших дольщиков. Вместе с этим у нас продолжаются поступления в компенсационный фонд от застройщиков, которые ведут строительство по старой схеме финансирования без счетов эскроу, — 1,2% от цены каждого договора долевого участия.

— Уже есть четкое понимание, что необходимые деньги — 60 млрд рублей — поступят? Не окажется ли так, что у бюджета не хватит на это средств?

— Сейчас нам не нужны эти средства, потому что на этот год и следующий мы деньгами полностью обеспечены. Если средства начнут поступать в 2022 году, этого будет более чем достаточно.

— Какой сейчас размер компенсационного фонда?

— У нас остались неизрасходованными около 49 млрд рублей. В этом году мы планируем, что в компенсационный фонд поступит около 10 млрд рублей, в следующем году — 3–4 млрд рублей. Начиная с 2023 года средства поступать перестанут, потому что к этому времени все застройщики перейдут на счета эскроу.

— Новая схема финансирования жилищного строительства с применением банковских счетов эскроу как раз призвана не допустить появления новых обманутых дольщиков. Если к 2023 году строительная отрасль полностью перейдет на проектное финансирование, когда в таком случае будут восстановлены права последнего обманутого дольщика в России?

— Сейчас порядка 61% многоквартирных домов в России строится по счетам эскроу, и эта доля будет увеличиваться. Мы надеемся, что до конца 2023 года основная масса застройщиков будет использовать проектное финансирование. И только тогда мы сможем сказать, что новых граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, появляться больше не будет. А пока около 40% объектов строится по старым схемам, обманутые дольщики будут появляться. Только за первый квартал 2021 года мы зафиксировали прирост порядка 7 тыс. новых пострадавших граждан. С одной стороны, на это повлиял длительный мораторий на включение домов в реестр проблемных объектов, который ввели в апреле 2020 года для поддержки девелоперов во время пандемии коронавируса, а с другой — мораторий на проверки застройщиков. По итогам сдачи деклараций за первый квартал мы такое количество проблемных объектов обнаружили. Такой динамики, мы надеемся, в дальнейшем уже не будет, и к концу следующего года прирост вообще прекратится. Наши планы — принять все необходимые решения и до конца 2023 года защитить всех пострадавших граждан.

— Успеете?

— Со своей стороны сделаем все возможное. Сейчас на рассмотрении фонда 724 объекта, это около 45 тыс. граждан. Мы знаем каждый адрес и проблематику по нему, но мы можем принимать решения только по тем объектам, где застройщики находятся в процедуре банкротства и по которым обеспечено региональное софинансирование. По 150 домам в отношении застройщиков конкурсное производство еще не введено. К сожалению, эта процедура небыстрая — иногда занимает от трех месяцев до одного года. Далее назначается арбитражный управляющий. Еще три месяца у него уходит на сбор документов — реестров требований участников долевого строительства, документов на дом, земельный участок. Затем документы передаются нам, и только тогда мы можем заниматься этим объектом.

Как АСВ, только в строительстве

— Что вы делаете, чтобы сократить сроки всех этих процессуальных этапов?

— От момента обращения главы субъекта к нам за помощью до момента принятия решения наблюдательным советом фонда в среднем уходит один год. Благодаря личному участию вице-премьера России Марата Хуснуллина, который возглавляет наблюдательный совет, мы можем рассматривать все объекты оперативно. Можем вынести хоть один адрес, как это было с жилым комплексом "Малая Истра" в Московской области, если по нему есть социальная напряженность и требуется незамедлительное решение. И повестка, и протоколы оперативно подписываются. Поэтому если бы у фонда были все полномочия, было бы намного проще.

— Каких полномочий вам сейчас не хватает?

— В России есть положительные примеры из банковской сферы. Когда банк становится проблемным, приходит Агентство по страхованию вкладов, чтобы в первую очередь защитить вклады людей. У агентства есть полномочия по выполнению функций конкурсного управляющего в процедурах банкротства, полномочия по формированию реестра требований вкладчиков и по выплатам.

По аналогии с этим мы бы хотели получить полномочия по самостоятельному формированию реестра требований дольщиков, а также хотели бы самостоятельно делать квартирографию по объектам — разбираться, кому какая квартира принадлежит, какая площадь помещений, есть ли отделка, соответствует ли проектная документация договору долевого участия. Арбитражные управляющие такие документы обязаны предоставлять в течение трех месяцев, но, к сожалению, многие из них затягивают сроки. Поэтому мы бы хотели взять эту работу на себя, чтобы ускорить процесс.

Кроме того, мы хотели бы получить полномочия по проведению оценки всего имущества застройщика-банкрота по аналогии с Агентством по страхованию вкладов. Сегодня мы сталкиваемся с тем, что арбитражные управляющие могут оценить объект недвижимости как в 1 рубль, так и в 1 млрд рублей. Это не всегда корректно. Если арбитражный управляющий оценил объект слишком дорого — мы сталкиваемся с такими объектами, например, в Московской, Ленинградской областях, — это указывает на то, что он действует в своих интересах или интересах

кредиторов, например, банков. Либо это могут быть фиктивные банкротства, когда сами же собственники пытаются через подставных лиц себя обанкротить, чтобы потом получить деньги из федерального бюджета. А это уже уголовное дело. Когда мы видим такие оценки, мы обращаемся в прокуратуру и следственные органы. Если бы у нас были полномочия проводить оценку, мы бы сами заказывали лицензированного оценщика и могли бы быть уверены в правильности проведенной им оценки. Если объект стоит дороже, чем требования пострадавших граждан, тогда проще конкурсному управляющему этот объект продать и вернуть деньги дольщикам. Если он стоит дешевле, то тогда нужно применять механизмы Фонда дольщиков.

Есть еще одна проблема, с которой мы сталкиваемся, когда принимаем решение о выплате дольщикам возмещения за долгострой. После расчетов с гражданами нам нужно как можно быстрее освоить земельный участок: продать его или достроить на нем дом, чтобы вернуть деньги в бюджет. А чтобы это сделать, нам нужно от арбитражного управляющего этот участок быстрее забрать. Так вот арбитражные управляющие начинают препятствовать этому, пересматривать оценки, очень долго не подписывают акты. Мы хотим, чтобы после проведения всех выплат дольщикам этот участок автоматически переходил фонду, и мы уже оперативно смогли его либо продать, либо на нем построить дом, вернуть деньги бюджету и тем самым иметь средства на защиту других пострадавших граждан.

— Когда поправки о дополнительных полномочиях фонда будут приняты?

— Надеемся, что в весеннюю сессию депутаты их примут. Весенняя сессия будет завершающей для нынешнего созыва Госдумы, поэтому депутаты сами заинтересованы в том, чтобы успеть принять поправки в весенней сессии и помочь пострадавшим гражданам. 12 мая законопроект уже был одобрен в первом чтении.

— Насколько в таком случае сократится срок процедур по проблемным объектам?

— Благодаря этим изменениям в законодательстве мы выиграем как минимум три месяца. Кроме того, в этом законопроекте содержится поправка, согласно которой мы сможем исключать из реестра проблемных объектов долгострои, по которым

уже приняты решения о достройке или выплате компенсаций, а также объекты, где нет пострадавших граждан. Тем самым мы разрешим застройщику, если он хочет, достраивать объект, но только с использованием счетов эскроу. Сейчас, если дом находится в реестре проблемных объектов, продажи квартир в нем заблокированы Росреестром.

— Останется ли институт арбитражных управляющих в банкротстве застройщиков, если часть их функций возьмет на себя Фонд дольщиков?

— Мы не ставим цель упразднить институт арбитражных управляющих, так как у нас нет задачи защитить кредиторов. Наша задача — восстановление прав дольщиков. Защитить граждан мы можем, только забрав этот объект. Получается, что наша миссия будет выполнена, когда объект перейдет в фонд. А далее арбитражные управляющие пусть с кредиторами сами разбираются столько времени, сколько им на это потребуется.

Госуслуги для дольщиков

— Планирует ли фонд оптимизировать свою работу с помощью информационных технологий?

— У нас есть задача создать личные кабинеты арбитражных управляющих, регионов и дольщиков в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС). Личные кабинеты арбитражных управляющих позволят автоматизировать работу и сократить сроки подготовки и передачи документов в Фонд дольщиков. Арбитражные управляющие будут в автоматическом режиме отправлять нам реестры требований участников строительства, квартирографию, оценку объекта недвижимости.

Власти регионов в своем личном кабинете будут размещать дорожные карты по проблемным объектам. Таким образом, мы будем понимать, нет ли срыва сроков, все ли обязательства выполнил регион. Дополнительно для субъектов будет возможность подать нам обращение о защите прав граждан. Это ускорит процесс,

так как заявления будут подаваться автоматически и можно будет просмотреть их статус. Информация по дорожным картам будет размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в открытом доступе, то есть любой гражданин сможет увидеть, когда его объект будет защищен силами субъекта либо когда он будет передан фонду, когда пройдет наблюдательный совет, когда будет выплата, когда будет завершено строительство. Дольщик должен видеть весь процесс.

Личный кабинет самого гражданина позволит нам понять, сколько все-таки сегодня пострадавших дольщиков. Мы называли 158 тыс. человек, но это тот реестр, который ведут сами регионы, мы от них получаем эту информацию. Сами дольщики смогут заявить о себе, самостоятельно зарегистрировавшись в ЕИСЖС. Кроме того, граждане должны будут загрузить на сайт платежные документы, акты приема-передачи, договоры. Мы будем проверять документы и таким образом понимать, действительно ли человек является обманутым дольщиком. Дело в том, что иногда возникают спорные моменты, когда человек требует компенсацию из федерального бюджета, а сам даже не заплатил за квартиру. В этом случае в отношении таких граждан надо обращаться в следственные органы. А иногда возникают ситуации, когда граждане внесли не всю сумму за квартиру, а, например, 80% от стоимости. Эти данные тоже должны быть внесены в реестр.

Кроме того, мы бы хотели через эти личные кабинеты выплачивать компенсации дольщикам — это было бы гораздо быстрее. Причем некоторые граждане оплачивали квартиру с использованием материнского капитала. Мы бы хотели с помощью ЕИСЖС наладить с Пенсионным фондом вопрос учета материнского капитала, использованного при покупке строящейся квартиры, чтобы после выплат компенсаций за недостроенное жилье материнский капитал был защищен и возвращен в Пенсионный фонд, и гражданин в последующем мог воспользоваться им еще раз. Таким образом, платформа будет работать по типу сайта госуслуг.

— Когда заработают личные кабинеты?

— Оператором Единой информационной системы жилищного строительства выступает ДОМ.РФ. Мы ему предоставили необходимые требования и технические задания. ДОМ.РФ обещает нам в ближайшее время усовершенствовать данную систему. Мы надеемся, что в июле появится личный кабинет арбитражного управляющего и в скором времени после этого — кабинеты регионов и пострадавших граждан.

— Вы начали с того, что регионы недостаточно активно выполняют свои обязательства по решению проблем обманутых дольщиков. Что можно с этим сделать?

— Во-первых, регионам необходимо провести ревизию всех проблемных объектов, включая потенциально проблемные, которые находятся в зоне высокого риска. Кроме того, в некоторых регионах, к сожалению, с начала реформы по переходу на счета эскроу перестали контролировать застройщиков, работающих по старым схемам. Нужно усилить работу в этом направлении, потому что эти объекты в зоне риска сейчас. Еще одна проблема — не выделяется региональное софинансирование на защиту прав граждан. И главная причина — недостаточное участие глав регионов в самом решении проблемы. Например, субъект определил срок защиты прав граждан 2023 годом, а мы не видим промежуточный план по этим объектам. Когда так происходит, велика вероятность, что они в конце 2023 года напишут 2024 год, 2025-й, а там уже и перевыборы. Поэтому в вопросе восстановления прав граждан самое главное, что должно быть у губернатора, — это сопереживание. Важно понимать, что мы защищаем людей, которые платят ипотеку, кредиты, арендуют жилье, сталкиваются с личными проблемами из-за этого. Я не говорю про инвесторов, я говорю о действительно пострадавших гражданах. По тем субъектам, где главы регионов лично занимаются проблемой обманутых дольщиков, она решается оперативно. У нас есть регионы, где проблема будет решена оперативно — не до конца 2023 года, а уже в 2021 году.

— Это какие регионы?

— Например, Татарстан, Приморский край, Калужская, Тульская и Костромская области. Но есть и отстающие регионы. В рамках тех поправок, о которых я говорил, мы также получим дополнительные полномочия по мониторингу

дорожных карт регионов, мы будем обращать внимание субъектов на то, где они не справляются.

Объединение ради развития

— Важное событие, которое ждет Фонд защиты прав дольщиков, — объединение с Фондом содействия реформированию ЖКХ в рамках реформы институтов развития, которую объявил премьер Михаил Мишустин. Как вы оцениваете эффект от предстоящего объединения фондов?

— Мы благодарны председателю правительства за принятое решение, потому что это будет для нас большим подспорьем. У нас есть огромное количество земельных участков, которые мы получаем от застройщиков-банкротов. Более того, есть территории, прилегающие к проблемному объекту, которые также могут быть переданы фонду по разным программам. Это большой земельный банк, на котором, по нашим подсчетам, можно построить как минимум 8 млн кв. м жилья. И у нас уже есть такие полномочия, есть технический заказчик, службы, которые могут это сделать. То есть мы сами сможем строить жилье. От Фонда ЖКХ мы получим граждан, которых нужно расселить из аварийного жилья и обеспечить комфортными квартирами. Таким образом, наш потенциал мы можем использовать для различных социальных проектов. Причем объединение фондов никак не скажется на сроках по восстановлению прав пострадавших граждан, потому что у нас уже есть утвержденные графики. Нам не придется получать новые разрешения на строительство, перерегистрировать участки. В законопроекте о создании новой объединенной структуры мы подумали, как этого избежать.

— В 2022 году можно будет уже ожидать слияния фондов?

— Мы надеемся, что да. В ноябре мы должны разработать проект нормативных документов, до конца года должен быть принят закон.

— Объединенная компания получит название Фонд развития территорий. Может быть, вы уже присматриваете для себя какие-либо проекты для применения механизма комплексного развития территорий (КРТ), в том числе для расселения аварийного и ветхого жилья?

— У нас есть большие территории, которые нам достались от проблемных застройщиков, прежде всего в Нижнем Новгороде и Подмосковье. Их можно использовать как пилотные проекты. В принципе нам ничего не мешает заниматься комплексным развитием территорий и без объединения фондов. Мы уже начинаем эту работу. Закон о КРТ уже есть. Те главы субъектов, которые заинтересованы в этом, нам помогают. Более того, сейчас правительство создает механизм инфраструктурных облигаций, которые субъекты при желании могут использовать для привлечения финансирования, в том числе и для КРТ.

— Комплексное развитие территорий предполагает строительство не только жилья, но и создание инфраструктуры. Вы тоже будете этим заниматься?

— У нас уже есть такой опыт, мы ведь уже этим занимаемся — при достройке домов застройщика-банкрота Urban Group в Подмосковье или ЖК "Новинки Smart City" в Нижнем Новгороде. В жилых комплексах "Лайково" и "Лесобережный", доставшихся нам от Urban Group, мы строим сети, школу, детский сад и парковку. Разве это не комплексное развитие территорий? Мы уже умеем это делать.

— Недавно сообщалось о запуске проекта по строительству социального жилья в Саратове на месте долгостроев. Планируется ли запускать аналогичные проекты в других регионах?

— Действительно, в апреле мы подписали соглашение с Саратовской областью о том, что на земельных участках, которые мы получили после выплат гражданам денежных средств, мы будем совместно с субъектом строить жилье и часть квартир передавать администрации для решения проблем социально незащищенных людей. Свободные квартиры будут продаваться на рынке, и вырученные деньги мы будем также направлять на защиту пострадавших граждан. В работе фонда находятся 33

земельных участка в Саратовской области, скоро сделаем графики и надеемся, что уже в следующем году начнем строительство по этим адресам. У нас есть такие проекты еще и с Иркутской областью. Мы смотрели несколько домов, по которым наблюдательным советом было принято решение о завершении строительства, и губернатор просил рассмотреть возможность предоставления помещений для незащищенных категорий людей. Губернатор лично уделяет этому внимание. Мы готовы запустить аналогичные проекты и в других регионах, если власти выскажут свое желание.

Приоритет на строительство

— Если к концу 2023 года в России будут восстановлены права всех граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков, то что будет с Фондом дольщиков? Мы понимаем, что к этому времени он уже будет частью Фонда развития территорий. Но как будет использоваться накопленный за все это время опыт?

— Мы уже в следующем году начнем чуть-чуть менять приоритет нашей работы, потому что основные проблемы граждан будут решены, и мы наш ресурс направим на развитие территорий, на завершение строительства и строительство на других земельных участках. Поверьте, построить 8 млн кв. м жилья, причем не в отдельном районе, а по всей стране, — это огромная задача. Поэтому это только начало нашей работы. Более того, вы же знаете, что по сданным домам есть гарантийные обязательства, которые несет застройщик и которые длятся от трех до пяти лет.

— Получается, это перспектива скольких лет?

— Это бесконечная перспектива. До 2030 года, согласно национальным целям, в России нужно построить 1 млрд кв. м жилья, в том числе с нашей помощью.

— Но когда-то же будут завершены все долгострои.

— Тогда у нас будут появляться дополнительные земельные территории, так что будем заниматься комплексным развитием территорий, новыми земельными участками.

— С помощью вовлечения в оборот неиспользуемых земель?

— Конечно. Спикер Госдумы Вячеслав Володин содействовал принятию в декабре прошлого года закона, который дает право нашему фонду брать земельные участки для развития жилищного строительства. То есть у нас есть полная поддержка руководителя Государственной думы, вице-премьера, президента. Активную роль в нашей работе сейчас играет Министерство строительства и ЖКХ России, в том числе по развитию Единой информационной системы жилищного строительства.

— В таком случае Фонд развития территорий действительно будет оправдывать свое название.

— Не будет оправдывать, а мы уже оправдываем его. Мы готовы взяться за любую задачу, которую перед нами поставит правительство.

— Тогда какие планы вы перед собой ставите на ближайшее будущее?

— Как я уже сказал, в этом году нам нужно рассмотреть 724 объекта. План на следующий год — решение проблем новых обманутых дольщиков и новых проблемных объектов, которые к нам поступят, в том числе от субъектов, не справившихся со своими обязательствами. И далее только достройка — завершение всех проблемных объектов. Вот основные задачи. Так что те люди, которые долго ждут решения по своим квартирам, могут быть уверены, что уже в этом году или по крайней мере до середины следующего года решения будут приняты. Так что, по вашим словам, должность расстрельная, а мне нравится эта работа, потому что мы помогаем людям, решаем их проблемы.

Беседовала Анастасия Солдатова

Источник: ТАСС

https://tass.ru/interviews/11452307

Минстрой: Проблему обманутых дольщиков нужно решить к 2024 году

27.05.2021, 12:14

К 2024 году должны быть решены проблемы обманутых дольщиков, сказал министр строительства и ЖКХ Ирек Файзуллин на итоговой коллегии министерства.

"К 2024 году мы должны выполнить все свои обязательства", - подчеркнул Файзуллин. Речь идет о более чем 161 тыс. граждан. Проблема обманутых дольщиков существует в 73 регионах. Необходимо решить вопрос со строительством 17,3 млн кв.м проблемных домов.

Для полного восстановления прав обманутых дольщиков, которыми занимается Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, из федерального бюджета требуется дополнительно около 60 млрд рублей, заявлял ранее гендиректор фонда Константин Тимофеев. Примерно половиной проблемных домов также занимаются региональные власти.

Марина Трубилина

Источник: Российская газета

https://rg.ru/2021/05/27/minstroj-problemu-obmanutyh-dolshchikov-nuzhno-reshit-k-2024-godu.html

Хуснуллин рассказал, как власти будут бороться с ростом цен на жилье

27.05.2021, 10:51

Сдержать рост цен на жилье можно путем увеличения объема предложения, заявил на коллегии Минстроя вице-премьер Марат Хуснуллин.

В связи с этим он призвал регионы запускать как можно больше новых строительных проектов.

Другой важной мерой, по мнению Хуснуллина, является сокращение административных барьеров в строительной отрасли. "Если мы сократим на 30% инвестиционно-строительный цикл, то жилье будет дешевле", - подчеркнул он.

Сократить затраты на строительство также должны BIM-технологии (информационное моделирование зданий), заключил Хуснуллин.

Матвей Линник

Источник: Российская газета

https://rg.ru/2021/05/27/husnullin-rasskazal-kak-vlasti-budut-borotsia-s-rostom-cen-na-zhile.html

Названо число обманутых дольщиков в России

24 мая, 18:02

Почти 160 тыс. обманутых дольщиков насчитывается в России, сообщил в интервью ТАСС генеральный директор Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Константин Тимофеев.

«Наша главная задача – защитить всех граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Сегодня насчитывается 158 тыс. обманутых дольщиков по всей России», – сказал Тимофеев. С 2018 г., когда фонд начал работу, были восстановлены права 78 тыс. пострадавших граждан, рассказал он.

Ранее вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что правительство планирует решить проблему обманутых дольщиков в 2023 году. В России насчитывалось 200 тыс. обманутых дольщиков, в 2019 г. были решены проблемы 16 тыс., в 2020 г. – 48 тыс. По его словам, в Москве проблемы обманутых дольщиков и достройки проблемных домов в основном решены.

В России с лета 2019 г. действуют новые правила финансирования многоквартирного строительства. Теперь при покупке квартиры в строящемся доме гражданин перечисляет деньги не напрямую застройщику, а на специальный банковский счет эскроу, где они хранятся до сдачи дома в эксплуатацию. В случае банкротства девелопера средства в полном объеме возвращаются гражданам, что исключает появление новых обманутых дольщиков.

Источник: Ведомости

https://www.vedomosti.ru/realty/news/2021/05/24/871092-obmanutih-dolschikov

"Ипотечные каникулы": кто может ими воспользоваться?

26 мая, 17:15

В России с 2019 года действует закон об "ипотечных каникулах". По данным на 18 мая 2021 года, ими воспользовались 2 млн россиян.

Объясняем, кому такие "каникулы" помогают.

Что такое "ипотечные каникулы"?

Это одна из форм реструктуризации кредита по ипотеке — по сути, беспроцентная отсрочка платежей, которую банк предоставляет на определенный срок.

Закон предполагает установку льготного периода — до шести месяцев, — во время которого заемщик, оказавшийся в трудной жизненной ситуации, может либо вообще не платить по ипотечному кредиту, либо уменьшить выплаты. Для этого ему нужно только обратиться с заявлением в свой банк-кредитор.

Сколько будет длиться этот льготный период, можно решить самому. Или если человек этого не сделает, то автоматически назначается максимальный срок — полгода.

Есть ли какие-то ограничения для такого обращения?

Попросить об "ипотечных каникулах" можно только один раз за время действия договора. При этом на них нельзя претендовать, если вы уже реструктуризировали ипотеку — в своем или другом банке.

Также жилье по ипотечному договору должно быть единственным у заемщика. Тогда в течение всего срока "каникул" не допускается обращение взыскания на предмет ипотеки. То есть переданное в залог единственное жилье не могут изъять.

Кроме того, редакция закона ограничивает максимальный размер кредита, по которому можно претендовать на "каникулы". Он не должен превышать 15 млн рублей. То есть из-под действия нормы вывели роскошное жилье. В будущем правительство сможет определять лимиты с учетом региональных особенностей.

Что подразумевается под "трудной жизненной ситуацией"?

Как объяснили законодатели, это:

безработица — в этом случае нужно официально зарегистрироваться в качестве безработного в службе занятости;

инвалидность — первой или второй группы;

увеличение числа иждивенцев, которых обеспечивает заемщик (под этот пункт попадают и семьи, ждущие ребенка). При этом размер среднемесячных выплат по кредиту должен превышать 40% среднемесячного дохода;

временная нетрудоспособность — дольше двух месяцев;

снижение семейного дохода на 30% и больше. При этом размер среднемесячных выплат по кредиту превышает 50% от среднемесячного дохода.

А как доказать сложную жизненную ситуацию?

В законе прописан полный список документов, которые подтверждают необходимость "ипотечных каникул":

выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) — докажет, что это единственное жилье заемщика;

выписка об официальной регистрации как безработного;

справка об инвалидности;

листок нетрудоспособности;

справка о доходах — наглядно продемонстрирует их снижение;

свидетельство о рождении, свидетельство об удочерении/усыновлении или акт о назначении опекуна, чтобы подтвердить увеличение числа иждивенцев на попечении заемщика.

И как быстро банк примет решение?

Кредитные организации должны ответить на обращение не позже чем через пять рабочих дней. Кроме того, банки вправе в течение двух рабочих дней попросить у заемщика документы на жилье или для подтверждения его трудной жизненной ситуации — из списка выше. Но никаких дополнительных справок они требовать не могут.

При этом если банк ничего не ответит на запрос заемщика через десять рабочих дней, то считается, что он предоставил "каникулы". Срок их действия отсчитывается с даты, когда клиент направил требование.

А если банк согласится отправить заемщика на "каникулы", то во время льготного периода он должен направить ему уточненный график платежей. То же самое кредитная организация должна сделать, если заемщик решит прекратить действие льготного периода. Сделать это можно в любой момент.

Отказать в "каникулах" банки тоже могут, но с мая 2021 года они должны объяснить отказ.

Кстати, насчет графика платежей. Как надо платить после окончания льготного периода?

Сразу после окончания льготного периода заемщик платит по первоначальным условиям договора. А все платежи, которые он отложил, переносятся на самый конец выплат. Общий срок кредита, соответственно, увеличивается на время льготного периода.

Впрочем, возможность досрочного погашения никто не отменял.

А имеет значение, когда была взята ипотека?

Изначально предполагалась, что "каникулами" смогут воспользоваться только те, кто возьмет ипотеку после вступления закона в силу. Но по просьбе президента России Владимира Путина законодатели расширили норму и на тех, у кого уже были ипотечные кредиты к тому моменту.

Арина Раксина

Источник: ТАСС

https://tass.ru/nedvizhimost/6227407

Путин утвердил обязанность банков объяснять причину отказа в ипотечных каникулах

26 МАЯ, 15:14

Заемщики ранее жаловались на необоснованные отказы банков в предоставлении им кредитных или ипотечных каникул, говорится в пояснительной записке к документу

МОСКВА, 26 мая. /ТАСС/. Президент России Владимир Путин подписал закон, который обязывает банки объяснять заемщикам причину отказа в предоставлении им ипотечных каникул. Документ опубликован в среду на официальном портале правовой информации.

Согласно закону об ипотечных каникулах, заемщики, попавшие в трудную жизненную ситуацию, имеют право обратиться в банк с просьбой о предоставлении льготного периода на срок не более шести месяцев. В течение этого периода заемщик может либо уменьшить размер выплат, либо приостановить их. В законе определены критерии трудной жизненной ситуации, основной из них - снижение дохода более чем на 30%.

Как отмечалось в пояснительной записке к документу, заемщики продолжают жаловаться на необоснованные отказы банков в предоставлении им кредитных или ипотечных каникул. Принятый закон обязывает банки в уведомлении об отказе указывать его причины.

Принятие закона обеспечит заемщиков правовыми гарантиями на получение от банков информации о причинах отказа в предоставлении кредитных или ипотечных каникул, указывалось в пояснительной записке. При необоснованном отказе в изменении условий кредитного договора заемщики смогут обжаловать действия кредитной организации в досудебном либо судебном порядке и тем самым осуществить защиту своих прав как потребителей финансовых услуг.

Источник: ТАСС

https://tass.ru/nedvizhimost/11478531

Закон об объединении Фондов дольщиков и ЖКХ рассмотрят в осеннюю сессию

27 МАЯ, 13:35

Вице-премьер Марат Хуснуллин отметил, что решение о создании объединенного фонда даст синергетический эффект

МОСКВА, 27 мая. /ТАСС/. Закон о создании Фонда развития территорий, который объединит Фонд содействия реформированию ЖКХ и Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, планируется принять в осеннюю сессию. Об этом сообщил в четверг журналистам вице-премьер Марат Хуснуллин после заседания коллегии Минстроя.

"Закон мы примем в осеннюю сессию", - сказал он.

Хуснуллин отметил, что решение о создании объединенного фонда даст синергетический эффект. "Какие фонды объединять и какие функции делать - это технические вопросы, мы их все отрегулируем", - добавил он.

Премьер-министр Михаил Мишустин ранее объявил о реформе институтов развития, в рамках которой предполагается в том числе объединение Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Минстрой России разработал законопроект, который предполагает объединение двух организаций в публично-правовую компанию "Фонд развития территорий".

Председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин отмечал, что объединение фондов не повлияет на обязательства по расселению граждан из аварийного жилья. По его словам, работа нового Фонда развития территорий на 90% будет связан со сферой ЖКХ, переселением из

аварийного жилья и капремонтом. При этом в четверг, выступая на коллегии, он предложил доработать законопроект об объединении фондов.

Закон о правовом статусе апартаментов

Также Хуснуллин сообщил, что закон об определении правового статуса апартаментов в России может быть принят Госдумой в осеннюю сессию. "Было принято решение, что мы создадим рабочую группу, пообсуждаем, послушаем все мнения и примем наиболее оптимальные для всех решения. Постараемся в первом чтении [рассмотреть законопроект] в эту сессию, если нет, то в осеннюю сессию этот закон примем", - сказал Хуснуллин.

Вице-премьер отметил, что предлагаются разные подходы к решению вопроса по апартаментам. "Причем, хочу сказать, что единой формулы [решения проблемы апартаментов], к сожалению, нет. Ситуация по апартаментам совершенно разная, причины их возникновения, местоположение, география присутствия", - добавил Хуснуллин.

В настоящее время апартаменты являются нежилыми помещениями, которые приравниваются к коммерческой недвижимости. Из-за отсутствия статуса жилого помещения собственники апартаментов не могут получить постоянную регистрацию, а вопросы регулирования тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства и коммунальных проблем в таких домах не подпадают под контроль Госжилинспекции. Еще одна проблема апартаментов - они не обеспечены социальной инфраструктурой.

В апреле в Госдуму был внесен законопроект о правовом статусе апартаментов как нового вида недвижимости. В нем предлагается ввести понятие "многофункциональные здания", то есть здания, состоящие из нежилых и жилых помещений, расположенные вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне. Законопроект дает право собственникам апартаментов зарегистрироваться в них после перевода помещения в жилое. Однако документ не распространяется на уже построенные здания с апартаментами.

Источник: ТАСС

https://tass.ru/nedvizhimost/11488563

Степашин предложил доработать законопроект о слиянии Фонда ЖКХ и Фонда дольщиков

27 МАЯ, 18:21

Минстрой в свою очередь разработал законопроект, который предполагает объединение двух организаций в публично-правовую компанию "Фонд развития территорий"

МОСКВА, 27 мая. /ТАСС/. Председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию ЖКХ Сергей Степашин предложил доработать законопроект о слиянии госкорпорации с Фондом защиты прав дольщиков. Документ вызывает много нареканий, сообщил он в четверг на итоговом заседании коллегии Минстроя России.

"Предстоит слияние Фонда ЖКХ и Фонда защиты прав дольщиков, решение уже состоялось. В этой связи я бы хотел обратить внимание на то, что тот законопроект, который сейчас разрабатывается и находится в правительстве РФ, вызывает достаточно много нареканий, скажу откровенно", - сказал Степашин.

Он добавил, что два месяца назад возглавляемый им общественный совет при Минстрое направил соответствующее заключение в правительство РФ. Кроме того, есть заключение наблюдательного совета Фонда ЖКХ. Степашин предложил еще раз вернуться к этому вопросу, так как он затрагивает огромное количество людей в стране.

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин ранее объявил о реформе институтов развития, в рамках которой предполагается в том числе объединение Фонда содействия реформированию ЖКХ и Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства. Минстрой России в свою очередь разработал законопроект, который предполагает объединение двух организаций в публично-правовую компанию "Фонд развития территорий".

Согласно документу, целями новой структуры будут создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан, стимулирование реформирования ЖКХ, ликвидация аварийного жилья, повышение гарантий защиты прав дольщиков. Фонд развития территорий станет правопреемником указанных организаций и будет осуществлять функции в соответствии с федеральными законами "О содействии реформированию жилищно-коммунального хозяйства" и "О защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков".

Ранее Степашин отмечал, что объединение фондов не повлияет на обязательства по расселению граждан из аварийного жилья. По его словам, работа нового Фонда развития территорий на 90% будет связана со сферой ЖКХ, переселением из аварийного жилья и капремонтом.

Источник: ТАСС

https://tass.ru/nedvizhimost/11488489