



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 11 по 15 июля 2022 года.

Кратко:

- Константин Тимофеев: Мы надеемся, что число обманутых дольщиков сократится до 80 тыс. к концу года;
- Власти РФ снова дискутируют о раскрытии эскроу-счетов;
- Якушев поставил регионам УрФО дедлайн по проблеме дольщиков;
- Квартиры запретили дробить на микродоли;
- Арбитражные управляющие переоценивают долгострои на миллионы рублей;
- Дольщики станут чаще получать денежные компенсации;
- Названы регионы, где затягивается решение проблем обманутых дольщиков;
- Фонд развития территорий: Более 1200 домов с эскроу могут стать проблемными;
- Мишустин: В России сформируют федеральный реестр долгостроев;
- Реестр проблемных домов перезапустят досрочно;
- Артамонов предложил собирать комиссии для принятия решений о выборе подрядчика;
- Правительство предложило снова включать объекты в реестр долгостроев при срыве сроков на полгода;
- Фонд развития территорий отметил перенос сроков ввода более 1,2 тыс. домов по эскроу;
- Мораторий на включение строящихся домов в реестр проблемных могут отменить в октябре;
- Фонд развития территорий отметил удорожание строительства домов на 30%;
- Фонд развития территорий ввел новый механизм получения компенсаций обманутыми дольщиками;
- Фонд развития территорий хочет получить полномочия по оценке долгостроев;



- ФРТ: число возможных долгостроев в России снизилось с начала года на 16%;
- Экономист Цыганов объяснил, будет ли в РФ расти число проблемных строек;
- Сдадут за счет: в РФ почти вдвое выросло число проблемных новостроек.



Константин Тимофеев: Мы надеемся, что число обманутых дольщиков сократится до 80 тыс. к концу года

15.07.2022

Фонд развития территорий прогнозирует сокращение числа обманутых дольщиков, нуждающихся в восстановлении прав, до 75-80 тыс. человек к концу 2022 года.

Об этом сообщил главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

«На сегодняшний день у нас 111,4 тыс. таких дольщиков. Причем больше чем по половине из них приняты решения Наблюдательным советом и эти решения находятся на стадии реализации. Всего на 2022 год мы ставим себе план совместно с регионами восстановить права 47 тыс. граждан. С учетом текущей динамики мы ожидаем перевыполнения установленного на год показателя», – отметил Константин Тимофеев.

Среди основных задач до конца года он также выделил: рассмотрение всех объектов, которые заявлены в Фонд; принятие решений о дальнейшей реализации более чем 73 земельных участков общей площадью более 78 га; выставление на торги всех 47 земельных участков, по которым решения уже приняты; обучение и аккредитация еще 50 арбитражных управляющих для участия в делах о банкротстве.

Источник: Фонд РФ

<https://xn--214-mdd8bf5b.xn--p1ai/news/136858/>



Власти РФ снова дискутируют о раскрытии эскроу-счетов

К обсуждению вернулись из-за риска появления новых долгостроев

14 июля 2022 в 20:31

Правительство и ЦБ вернулись к обсуждению предложения Минстроя изменить механизм раскрытия эскроу-счетов так, чтобы деньги дольщиков передавались застройщикам до ввода зданий в эксплуатацию. Это сократит затраты на проектное финансирование и сделает экономическую модель стройки устойчивей. Банки выступают против, ссылаясь на рост рисков для покупателей квартир. Однако удорожание жилья тоже несет в себе риски, которые властям предстоит взвесить, рассказали источники URA.RU.

Привлекающие средства физлиц девелоперы с 2019 года обязаны работать только через эскроу-счета, что гарантирует возврат средств покупателю в случае срыва сроков стройки. Эта мера была направлена на решение проблемы обманутых дольщиков, однако платой за нее стало общее удорожание новостроек, поскольку такой механизм позволяет застройщикам получить деньги покупателей только после ввода здания в эксплуатацию, а вести строительные работы они должны на банковский кредит — проектное финансирование. Как рассказал URA.RU источник в руководстве одной из крупнейших российских девелоперских компаний, схема с эскроу стала не единственной, но важной причиной роста цен на квартиры.

«Вознаграждение банков закладывается в финансовую модель стройки и по факту выплачивается из самого тела кредита. В итоге эти затраты перекладываются на покупателя», — сказал собеседник агентства.

Поскольку во время стройки банки имеют право не начислять проценты на эскроу, сумма на таких счетах не индексируется. Так как цены на новостройки последние годы стремительно повышались, равноценное жилье на ту же сумму люди при возврате средств в случае проблем у застройщика купить не могли, поэтому обычно соглашались на продление сроков возведения объекта. «Поэтому схема с эскроу не ликвидирует риски для покупателей, а только снижает их. Для



девелоперов работать по эскроу вообще не интересно, так как премия к цене квартиры за эту как бы страховку целиком достается банкам. Поэтапное раскрытие по мере готовности объекта, что предлагают Минстрой и [вице-премьер Марат] Хуснуллин, снизит наши платежи по кредитам в пользу банков. Они, разумеется, против», — добавил источник URA.RU.

Утвержденная банком финансовая модель строительства не предполагает снижения цен на квартиры, поэтому вместо скидок покупателям сегодня предлагают субсидированную застройщиком ставку по ипотеке. Однако и тут банки не остаются в минусе, так как очень низкая, в ряде случаев даже околонулевая ипотечная ставка достигается путем повышения цен на квартиры, а прибыль кредитора в этом случае обеспечивается первоначальным взносом покупателя. «Застройщик просто не может давать скидки, так как за нарушение финмодели банк немедленно прекращает финансирование. Схема предполагает только рост цен, а если спрос на квартиры в условиях роста затрат на работы и стройматериалы все же будет падать, то части участников рынка придется свои проекты заморозить», — пояснил источник.

Отрицательную позицию банковского сектора по вопросу поэтапной передачи застройщикам денег покупателей квартир на заседании Госсовета с участием президента 21 июня обозначила глава ЦБ Эльвира Набиуллина. «Марат Шакирзянович [Хуснуллин] предложил изменить механизм раскрытия эскроу-счетов. Мы не можем это поддержать. Напомню, что это все-таки средства граждан, а не средства застройщиков: они должны получить либо квартиру, либо у них есть эти деньги», — заявила Набиуллина. Владимир Путин ее в этом поддержал. «Я предлагаю прислушаться к тому, что было сказано председателем Центрального банка», — сказал глава государства. Точка зрения регулятора на сегодняшний день не изменилась, подтвердили URA.RU в пресс-службе ЦБ.

Минфин тоже не поддерживает поэтапное раскрытие эскроу-счетов за исключением случаев, когда дом построен и в нем уже можно жить, а застройщику осталось выполнить благоустройство территории. Об этом в мае заявил журналистам замминистра финансов Алексей Моисеев. «Вопрос обсуждается очень активно, постоянно проходят по этому поводу совещания, понятно, что



Минстрой поэтапное раскрытие эскроу-счетов поддерживает. Мы не поддерживаем за одним исключением, если дом построен и в принципе в нем можно жить, но там благоустройство какое-то не сделано, детская площадка не построена, то в этом случае можно раскрывать», — отметил замминистра. Более свежего комментария от Минфина редакции URA.RU получить не удалось, пресс-служба министерства на момент публикации не ответила на запрос. Воздержались от комментариев и в пресс-службе Минэкономразвития.

На появление проблем с действующим механизмом эскроу-счетов обратили внимание в Госдуме. Председатель парламентского комитета по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов заявил URA.RU о неблагоприятной ситуации на стройке 15% всех многоквартирных домов, что возводятся по эскроу. «Застройщикам сейчас непросто работать, они обращаются к нам с просьбой разрешить поэтапно раскрывать эскроу-счета, и мы такое право правительству дали, приняв соответствующий законопроект. Но на сегодняшний день правительство не смогло с Центробанком согласовать такой механизм, который бы и строителей подержал, и защиту средств граждан обеспечил. Решение пока не найдено, но тема актуальность сохраняет, поскольку некоторые стройки по эскроу замедляются», — сообщил депутат URA.RU.

По информации Пахомова, Минстрой продолжает вести консультации с ЦБ по поиску оптимального варианта обновления механизма эскроу-счетов.

«Вопрос сложный, так как застройщики платят проценты по кредитам, и их надо поддержать, но и возвращения ситуации с обманутыми дольщиками никто не хочет. Люди тоже хотят получить квартиры в случае нарушения застройщиком своих обязательств, а не возврат денег. Что касается позиции банков, то получить на свой баланс недостроенные квартиры для них, мягко говоря, не самое большое счастье. Я бы не стал обвинять банки, они не враги отрасли. Да, они имеют возможность держать у себя большие средства, пользоваться ими и зарабатывать. Но это следствие накопившихся проблем с долгостроями, которые сегодня государство вынуждено решать за свой счет, а это сотни миллиардов рублей. Чтобы этого не происходило, и были введены эскроу-счета», — подчеркнул парламентарий.



Отказа от эскроу-счетов в обозримом будущем точно не произойдет, рассказал URA.RU источник, близкий к правительству. «Это нецелесообразно, поскольку эскроу — это элемент защиты участников долевого строительства. Но обсуждение, действительно, есть», — сказал он.

Правительство и ЦБ скорее всего не достигнут компромисса до тех пор, пока растущие риски для застройщиков не начнут угрожать серьезными проблемами рынку новостроек, заявил URA.RU эксперт по недвижимости, член совета директоров компании Simple Estate Артем Цогоев. «ЦБ не хочет поэтапного раскрытия эскроу-счетов, потому что защищает интересы банков, а проектным финансированием у нас занимаются, как правило, госбанки. Для них эскроу — это большой и нехлопотный бизнес, а поэтапное раскрытие — удар по этому бизнесу. Застройщики смотрят на деньги, которыми пользуются банки, и считают их своими. Это история противостояния и лоббизма, и она не закончится до тех пор, пока на рынке жилья не сложится отчетливо негативная ситуация. Если продажи встанут, то будет больше причин для поэтапного раскрытия», — объяснил он.

По словам Цогоева, строительство и смежные отрасли играют в российской экономике более важную роль, чем банковский сектор, поэтому в случае кризисной ситуации выбор власти будет предсказуем. «В банках работает много людей, но в стройке и во всем, что с ней связано, работают еще больше, и если тут наступят глобальные проблемы, то государство, конечно же, будет спасать строителей, а не банки. Пока что рынок новостроек находится на этапе стабилизации, продажи квартир упали, но идут, поэтому причин для принятия решения о поэтапном раскрытии эскроу-счетов еще недостаточно. Лоббисты стройотрали будут пытаться это решение провести, ЦБ будет сопротивляться, какое-то время дискуссии будут продолжаться», — заключил эксперт.

В ответ на запрос URA.RU в пресс-службе Минфина сообщили, что «механизм эскроу-счетов эффективен с точки зрения защиты участников долевого строительства». «А отказ от него может привести к ряду рисков», — добавили в ведомстве.



Первый заместитель министра экономического развития Илья Торосов сообщил в ответ на запрос URA.RU, что в Минэке получали предложения по отказу от текущей модели финансирования строительства жилья с использованием механизма эскроу-счетов, однако считают, что они нуждаются в проработке. «Подобные инициативы требуют глубокой проработки, чтобы не допускать новых обманутых дольщиков. Ведь именно для этого этот механизм и создавался. Нельзя просто отказаться от работающего механизма защиты граждан», — сказал замминистра.

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/articles/1036284996>

Якушев поставил регионам УрФО дедлайн по проблеме дольщиков

12 июля 2022 в 12:53

Визит Полпреда УрФО Владимира Якушева в офис СКБ-Контур. Екатеринбург, якушев владимир, полпред, полпред урфо

Владимир Якушев призвал полностью разобраться с проблемой дольщиков на Урале

Фото: Эдуард Корниенко © URA.RU

Полпред президента России в УрФО Владимир Якушев потребовал до конца 2023 года полностью решить проблему обманутых дольщиков в уральских регионах. Такая установка прозвучала на оперативном совещании, сообщили URA.RU в пресс-службе полпредства.

«Регионы набрали хороший темп, отладили межведомственное взаимодействие, выстроили диалог со всеми участниками долевого строительства. Впереди еще много задач, до конца 2023 года необходимо полностью решить вопросы с обманутыми дольщиками. И самое главное — не допустить появление новых проблемных объектов», — заявил Владимир Якушев.



По данным полпредства, за последние две недели на Урале восстановлены права 522 дольщиков, из Единого реестра проблемных объектов исключены еще одиннадцать недостроенных. Суммарно с начала года были решены проблемы 1204 человек. Еще на территории УрФО остаются в проблемном положении 3606 дольщиков. Тема находится на личном контроле полпреда Якушева.

Источник: Ура.ру

<https://ura.news/news/1052569390>

Квартиры запретили дробить на микродоли

14.07.2022 17:44

Закон о запрете дробить жилье на микродоли подписал президент РФ Владимир Путин. В Жилищный кодекс внесены поправки о том, что собственник жилья не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на помещение, а тем, кто уже обладает долей жилья, запрещается разделять недвижимость на части, если в результате доля каждого из собственников будет менее 6 кв.м.

Сделки, заключенные с нарушением этих правил, являются ничтожными, говорится в законе. В то же время этот порядок не применяется, если право общей долевой собственности возникает в силу закона, в том числе при наследовании или приватизации жилья, а также при приобретении жилья с использованием материнского капитала. Закон вступит в силу с сентября.

Изменения направлены, в первую очередь, на борьбу с так называемыми резиновыми квартирами, когда микродоли продаются ради прописки, говорит руководитель направления правовой поддержки сети офисов недвижимости "МИЭЛЬ" Ольга Балбек. Впрочем, доля таких объявлений невелика - около 0,03%.



Проблемой микродолей недавно заинтересовалась и Генеральная прокуратура. По данным ведомства, в крупных городах России сложилась незаконная практика дробления квартир на микродоли площадью до 2 кв. м, которые по фиктивным договорам дарения и купли-продажи продаются гражданам, в том числе мигрантам. И хотя фактической возможности проживать в таких квартирах у покупателей нет, они регистрируются по этому адресу и оформляют различные социальные пособия, причиняя ущерб бюджетам населенных пунктов. Так, владельцами одной квартиры в Москве стали 286 человек, которые получили более 10 млн рублей социальных выплат.

Отчасти закон о запрете микродолей касается также проблемы рейдерских захватов квартир - когда недобросовестные лица, купив долю, вселяются в квартиру и вытесняют из нее остальных собственников. В эти истории попадают семьи, которые не могут договориться между собой: бывшие супруги, наследники, отмечает Балбек. Однако только этим запретом проблему не решить, считает она.

Определенные в законе 6 кв.м общей площади - это слишком мало, отмечала в зампреда Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.

"На мой взгляд, возможной долей для продажи можно было бы определить только отдельное изолированное помещение. И при этом максимально затруднить его отчуждение без согласия собственников", - высказалась она в своем Telegram-канале. Тем не менее принятые поправки - важный шаг вперед, подчеркнула депутат.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/14/kvartiry-zapretili-drobit-na-mikrodoli.html>



Арбитражные управляющие переоценивают долгострои на миллионы рублей

13.07.2022 16:14

Фонд развития территорий столкнулся с проблемой завышения оценки активов обанкротившихся застройщиков. Об этом рассказал на пресс-конференции главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

Некоторые арбитражные управляющие, скорее, нацелены на защиту кредиторов, а не обманутых дольщиков, и оценивают объекты компаний-банкротов в суммы, по которым они никогда не могут быть проданы, отметил Тимофеев. По одному из объектов в Кировской области превышение составило 121 млн рублей, в Челябинской области - 54 млн. Некоторые объекты оцениваются в 2-3 млрд рублей при рыночной стоимости в 300 млн рублей.

Фонду приходится оспаривать эту оценку в суде, это одно из препятствий для принятия решений по проблемному дому, отметил Тимофеев.

Фонд вышел с предложением на законодательном уровне дать ему право самостоятельно заказывать оценку. "Будем пытаться в осеннюю сессию эти поправки вносить", - сообщил Тимофеев.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/13/arbitrazhnye-upravliaiushchie-pereocenivaiut-dolgotstroj-na-milliony-rublej.html>



Дольщики станут чаще получать денежные компенсации

13.07.2022 15:57

Наблюдательному совету Фонда развития территорий осталось принять решения по проблемам 11,4 тыс. обманутых дольщиков. Об этом рассказал на пресс-конференции главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

По домам, включенным в Единый реестр проблемных объектов, пострадавшими признаны 111,4 тыс. человек. В отношении половины из них (55 тыс. дольщиков) приняты решения Наблюдательного совета Фонда. Они получают или квартиры, или выплаты. Около 11,4 тыс. человек по 272 домам ожидают решения Наблюдательного совета. Из них ситуацию с двумя сотнями домов предполагается рассмотреть в следующем году, эти дома стали проблемными недавно.

Восстановлением прав еще 40% дольщиков (45 тыс. человек) занимаются регионы.

В этом году Наблюдательный совет рассмотрел 123 объекта с 7,5 тыс. обманутых дольщиков.

Всего за последние годы приняты решения по 1338 домам со 108,1 тыс. дольщиков. 540 объектов должны быть достроены (66 тыс. граждан), по 798 - принято решение о выплатах компенсации (42,1 тыс. человек). Из них 16,2 тыс. человек уже получили свое жилье (достроено 92 дома, в том числе 25 в нынешнем году) и 37,8 тыс. человек получили компенсации на общую сумму около 95 млрд рублей (почти 90% дольщиков, которым положены выплаты).

Практически ни одного решения о завершении строительства проблемных домов больше не будет, подчеркнул Тимофеев. Проблемы дольщиков должны быть решены к концу 2023 года, но этого времени не хватит для завершения строительства, в том числе из-за долгих процедур по передаче объектов, проектированию, проведению торгов. По оставшимся объектам будут



выплачиваться компенсации. Кроме того, возможен пересмотр решений по некоторым домам, которые ранее решено было достраивать - если в процессе экспертизы или строительства выявились сложности, которые затягивают строительство.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/13/dolshchiki-stanut-chashche-poluchat-denezhnye-kompensacii.html>

Названы регионы, где затягивается решение проблем обманутых дольщиков

13.07.2022 15:46

Фонд развития территорий оценил работу регионов по защите прав обманутых дольщиков.

Проблемы дольщиков либо решаются регионами самостоятельно, либо ими занимается Фонд развития территорий.

В надлежащем темпе идет работа по завершению строительства проблемных домов в Татарстане, Московской, Самарской областях, Хабаровском крае, рассказал на пресс-конференции главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

Ряд регионов сдвигает сроки строительства домов и не выполнил планы первого и второго кварталов нынешнего года. Среди них - Ульяновская, Нижегородская, Челябинская, Иркутская области, Якутия, Ставропольский, Пермский края.



Есть риски ввода ряда домов после 2023 года (а решение проблем обманутых дольщиков планируется завершить в 2023 году) - в Красноярском, Пермском краях, Калининградской области, Северной Осетии.

На конец первого полугодия на контроле регионов находились 746 проблемных домов, сообщил Тимофеев. По дорожным картам субъектов РФ в 2022 году планируется восстановить права 25 тысяч обманутых дольщиков по 403 домам (в том числе уже восстановлены права 11,6 тысяч дольщиков 247 домов). В 2023 году регионы должны решить проблемы 31,8 тысячи граждан, вложившихся в строительство 548 домов.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/13/reg-dfo/nazvany-regiony-gde-zatiagivaetsia-reshenie-problem-obmanutyh-dolshchikov.html>

Фонд развития территорий: Более 1200 домов с эскроу могут стать проблемными

13.07.2022 14:30

Около 15% домов, строящихся через эскроу, находятся в зоне риска. Об этом рассказал на пресс-конференции главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

Фонд проводит автоматизированный мониторинг строящихся жилых домов. Дома входят в категорию риска, если застройщик не признан банкротом, но динамика строительства слабая, есть просрочки в графике строительства.



Сейчас в России возводится более 9 тысяч жилых многоквартирных домов. Из них 7773 - через проектное финансирование и 1044 - на средства дольщиков (по старой схеме).

По данным фонда, среди домов с эскроу сроки строительства сдвинуты у 1225 домов, это 15,7%.

Так как деньги покупателей находятся на счетах в банках, они не пропали, подчеркнул Тимофеев. Данных о возврате гражданам денег со счетов эскроу пока нет. Банкротств застройщиков по этим домам пока не наблюдается, сказал Тимофеев.

Если дом с эскроу становится долгостроем, у банка есть два варианта действий: либо самостоятельно достраивать такой объект, либо вернуть покупателям квартир деньги со счетов эскроу.

"Мы видим тенденцию, что граждане переподписывают договор на новый срок, и банки должны стараться эти объекты завершать", - отметил Тимофеев. Если покупатели квартир переподписывают договоры долевого участия с новыми сроками, то эти дома не попадут в реестр проблемных.

Количество домов с эскроу, которые потенциально могут стать проблемными, увеличивается, отметил Тимофеев, поскольку растут объемы строительства по этой схеме в целом.

Скорее всего, банки не будут допускать банкротства застройщиков, получивших у них кредиты на строительство, поскольку это ухудшает показатели банка и означает, что сотрудники банка неверно оценили застройщика и проект перед выдачей кредита, считает Тимофеев.



Кроме того, в зоне риска числится 758 домов, которые строятся по старой схеме (на средства дольщиков и с уплатой взносов в компенсационный фонд). При этом с января число таких домов сократилось на 142 (было 900). Уменьшилось и число объектов в зоне высокого риска: с 207 (из 900) объектов на начало года до 136 на конец первого полугодия. Около трети таких домов попали в число проблемных, треть была достроена, еще треть перешла в число объектов со средней степенью риска.

Сейчас в стране действует мораторий на включение домов в число проблемных. Однако в связи со стабилизацией ситуации в строительной сфере Минстрой планирует досрочно отменить мораторий. После этого число проблемных домов может вырасти.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/13/bole-1200-domov-s-eskrou-mogut-stat-problemnymi.html>

Мишустин: В России сформируют федеральный реестр долгостроев

11.07.2022 14:14

В России будет сформирован федеральный реестр долгостроев, сообщил премьер-министр Михаил Мишустин.

Это позволит усилить координацию и ускорить работу по завершению ввода таких объектов в эксплуатацию, ожидает он. "Все они находятся в разном состоянии. Многие, даже будучи возведенными и оснащенными инфраструктурой, не переводятся в число готовых, и благодаря такому реестру появится возможность активизировать процесс, оперативнее решать все формальности", - рассчитывает глава кабинета министров.



В реестр будет собрана необходимая информация для обоснованного подхода к дальнейшей судьбе объектов. "Ведь долгостроев, на которые выделялись бюджетные средства, сегодня в стране тысячи, и каждый из них требует отдельного решения с учетом специфики", - подчеркнул Мишустин. К тому же, по его словам, среди них много больниц, поликлиник, детских садов и других объектов социальной инфраструктуры, которые ждут люди.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2022/07/11/mishustin-v-rossii-sformiruiut-federalnyj-reestr-dolgotstroe.html>

Реестр проблемных домов перезапустят досрочно

12.07.2022, 00:35

...

Минстрой опубликовал проект постановления правительства о досрочной отмене рассчитанного до конца года моратория на включение затянувшихся строек в реестр проблемных домов. Поясним: в реестр попадают дома и застройщики в случае задержки завершения строительства жилья или передачи ключей от квартир дольщикам более чем на полгода (сейчас в нем почти 630 объектов от 265 компаний). Одновременно с этим сейчас планируется снять и запрет на подачу контролирующими органами исков в суд для того, чтобы затягивающие стройку компании прекратили продажи и регистрацию договоров долевого участия.

Точной даты возможной отмены моратория в документе нет, но сказано, что это произойдет с момента его вступления в силу. Ранее заместитель главы Минстроя Никита Стасишин сообщал, что это может произойти «в начале осени». Согласно проекту, мораторий на начисление неустоек по договорам долевого участия сохраняется.

Запрет на включение в реестр был введен в конце марта — как поясняли в Минстрое, такая мера необходима для того, чтобы ни штрафные санкции, ни



разбирательства в судах до конца 2022 года не мешали ввести дома в эксплуатацию и передать ключи дольщикам. Как следует из пояснительной записки к проекту, предложение о досрочной отмене моратория связано с тем, что текущую ситуацию в сфере жилищного строительства в ведомстве считают достаточно устойчивой. В частности, такая оценка связана с ожиданиями оживления спроса на жилье в связи со снижением ключевой ставки и ставки по программе льготной ипотеки до февральских значений — 9,5% и 7% соответственно.

Отметим, что после снятия моратория нельзя исключать существенного пополнения реестра — в 2020 году действовал аналогичный «ковидный» запрет, после отмены которого число новых проблемных объектов и обманутых дольщиков выросло.

Источник: Коммерсант

<https://www.kommersant.ru/doc/5458549?query=%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%89%D0%B8%D0%BA>

Артамонов предложил собирать комиссии для принятия решений о выборе подрядчика

14.07.2022 13:28

Для снижения количества недостроенных объектов по всей России стоит внести изменения в законодательство и отказаться от государственных закупок. Об этом 14 июля сообщил председатель Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам Анатолий Артамонов в пресс-центре «Парламентской газеты».

Сенатор подчеркнул, что проблема касается всех регионов России. По его мнению, для строительства дорогих объектов следует собирать депутатов, представителей исполнительной власти и общественности, можно привлечь прокуроров, ФСБ, чтобы вместе принимать решение о выборе подрядчика.



«В антимонопольном законодательстве мы хотим быть святее папы римского, и в этом вся беда. В странах Евросоюза торги муниципальные и для госучреждений стоимостью выше 65 тысяч евро — возможно, цифры немного поменялись — нельзя проводить в электронном виде. А у нас получается: «кот в мешке» выиграет торги, требует аванс ко всему, как бы начинает стройку, привозит полудохлый экскаватор, начинает рыть-копать и исчезает», — отметил Артамонов.

Таким образом, считает парламентарий, надо вносить изменения в 44-й закон, а антимонопольная служба должна видеть эти проблемы.

«А виноваты, кстати, кто? Обвиняются региональные и муниципальные власти. Идите, поработайте руководителем муниципалитета в нынешних условиях или губернатором и сделайте так, чтобы эти «коты в мешке» не вылезали», — заключил Артамонов.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/economics/artamonov-predlozhit-sobirat-komissii-dlya-prinyatiya-resheniy-o-vybore-podryadchika.html>

Правительство предложило снова включать объекты в реестр долгостроев при срыве сроков на полгода

12.07.2022 — 09:30

Правительство РФ предложило отменить мораторий на включение проблемных объектов в реестр долгостроев досрочно в связи с достаточной устойчивостью отрасли, говорится в опубликованном на портале проектов нормативных актов документе.



"Ранее принятые меры по ограничению включения объектов строительства, возведение которых осуществляется с привлечением средств участников долевого строительства, могут быть отменены", — говорится в пояснительной записке к документу.

В июне с этой инициативой выступил Минстрой России.

Ранее, в конце марта, правительство запретило до конца 2022 года направлять застройщикам, сорвавшим сроки более чем на полгода, уведомления об этом, подавать на них в суд с целью приостановки деятельности компании и включать проблемные объекты в реестр долгостроев.

При этом планируется сохранить запрет на начисление штрафов за просрочку. Период с 26 марта по 31 декабря 2022 года не будет учитываться при расчете суммы неустойки (штрафы, пени), проценты дольщикам за это время не будут начисляться. Для расчетов по-прежнему будет использоваться ключевая ставка Центробанка, которая действует на момент начисления штрафа, но не выше ставки на 25 февраля 2022 года, уточняется в документе.

Источник: Агентство строительных новостей

<https://asninfo.ru/news/104214-pravitelstvo-predlozhilo-snova-vklyuchat-obyekty-v-reyestr-dolgostroyev-pri-sryve-srokov-na-polgoda>

Фонд развития территорий отметил перенос сроков ввода более 1,2 тыс. домов по эскроу

13 июля, 16:21

МОСКВА, 13 июля. /ТАСС/. Перенос сроков более чем на полгода по вводу в эксплуатацию более 1,2 тыс. домов, строящихся с использованием механизма



эскроу-счетов, отмечает Фонд развития территорий. Об этом сообщил журналистам в среду главный управляющий директор организации Константин Тимофеев.

Ранее председатель комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов выразил обеспокоенность возможным появлением проблемных домов из числа строящихся с использованием механизма счетов эскроу. Он отметил, что 15% из всего того, что строится по эскроу-счетам, по сути является стройками "красной зоны".

"На более полугода перенесены сроки по 1 225 объектам или 15,7% [домов, строящихся] по счетам эскроу", - сказал Тимофеев.

Он отметил, что Фонд пока не может увидеть информацию о том, были ли банками произведены выплаты гражданам денег со счетов эскроу. "Обсуждаем, как можно получать эту статистику. Как нам кажется, эту статистику важно получать", - сказал Тимофеев. Кроме того, в Фонде развития территорий отмечают, что некоторые граждане сегодня переподписывают документы по передаче квартир на новый срок.

Всего в России с помощью механизма счетов эскроу строится 81,6 млн кв. м жилья или 7,7 тыс. домов, что составляет почти 84% от общего объема многоквартирного строительства в стране.

Также Тимофеев обратил внимание на дома, по которым ведется предбанкротный мониторинг, то есть эти объекты не включены в Единый реестр проблемных объектов, но по ним наблюдается слабая динамика строительства. С начала года число таких объектов снизилось с 900 до 758 домов. В зоне высокого риска на конец первого полугодия находятся 136 домов. Строительство этих домов ведется по "старой схеме", то есть через прямое привлечение средств дольщиков.



Ранее замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин обращал внимание на задержки по вводу жилья в отдельных субъектах РФ, отметив, что необходимо не допустить появления новых проблемных объектов после отмены в конце 2022 года моратория на включение домов в реестр долгостроев. Весной было подписано постановление, которое в условиях санкций до конца 2022 года вводит мораторий на включение домов с нарушенным сроком строительства в реестр долгостроев, а также на начисление за такие нарушения неустоек по договорам долевого участия. Стасишин также отмечал, что Минстрой России подготовил проект постановления правительства об отмене моратория на включение строящихся домов в реестр проблемных и на банкротство застройщиков.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/15203873>

Мораторий на включение строящихся домов в реестр проблемных могут отменить в октябре

13 июля, 16:11

Сейчас его действие распространяется до конца 2022 года

МОСКВА, 13 июля. /ТАСС/. Мораторий на включение строящихся домов в реестр проблемных и на банкротство застройщиков могут отменить в октябре 2022 года. Сейчас его действие распространяется до конца 2022 года. Об этом сообщил журналистам в среду главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

"Сейчас действует мораторий на включение объектов в ЕРПО (Единый реестр проблемных объектов - прим. ТАСС). Планируем его снять в октябре. Естественно, при снятии моратория какое-то количество объектов [может появиться]", - сказал Тимофеев.



Ранее замглавы Минстроя Никита Стасишин отметил, что Минстрой подготовил проект постановления правительства об отмене моратория на включение строящихся домов в реестр проблемных и на банкротство застройщиков, который действует до конца 2022 года.

Правительство в конце марта в условиях санкционного давления ввело мораторий на включение домов с нарушенным сроком строительства в реестр долгостроев, а также на начисление за такие нарушения неустоек по договорам долевого участия. Кроме того, до конца 2022 года контролирующий орган не вправе обращаться в суд с просьбой о временном запрете застройщику привлекать денежные средства дольщиков для возведения многоквартирных домов, если даже такое основание возникло.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/15203899>

Фонд развития территорий отметил удорожание строительства домов на 30%

Также начинают появляться сложности по замене некоторого импортного оборудования

13 июля, 16:09

МОСКВА, 13 июля. /ТАСС/. Удорожание по завершению строительства проблемных объектов достигает около 30%. Об этом сообщил журналистам в среду главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

"Есть ли удорожание строительства? Да, есть. Ориентировочно около 30% удорожание строительства", - сказал Тимофеев.



По его словам, также начинают появляться сложности по замене некоторого импортного оборудования. При этом Тимофеев отметил, что в Фонде не наблюдают влияния этих факторов на изменение сроков достройки домов.

Тимофеев рассказал, что в стадии строительства у Фонда находятся около 500 домов, 160 из которых планируется завершить в этом году. Он также добавил, что по около 100 объектам могут быть приняты решения о выплате компенсаций дольщикам вместо завершения строительства.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/15203887>

Фонд развития территорий ввел новый механизм получения компенсаций обманутыми дольщиками

13 июля, 16:02

Получить компенсации за недостроенное жилье теперь можно не только через банк, но и напрямую через Фонд развития территорий

МОСКВА, 13 июля. /ТАСС/. Обманутые дольщики теперь могут получать компенсации за недостроенное жилье не только через банк, но и напрямую через Фонд развития территорий. Об этом сообщил журналистам в среду главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

"Сейчас для экономии бюджетных средств мы вводим альтернативный способ - без участия банка. Уже эта функция работает, человек может записаться на нашем сайте и получить выплату от нашего Фонда напрямую. Преимущество [в том, что] это экономия банковской комиссии", - сказал Тимофеев.



По его словам, для регистрации на сайте Фонда дольщику необходимо будет пройти авторизацию через портал госуслуг. Выплаты гражданам производятся примерно через две недели после получения подтверждения о компенсации, добавил Тимофеев.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/15203891>

Фонд развития территорий хочет получить полномочия по оценке долгостроев

14:59 13.07.2022

МОСКВА, 13 июл - РИА Недвижимость. Фонд развития территорий намерен осенью 2022 года вынести на обсуждение законодательные поправки, которые позволят ему самостоятельно оценивать имущество застройщиков-банкротов либо заказывать для этого сторонние компании, сообщил журналистам главный управляющий директор фонда Константин Тимофеев.

"Мы вышли с предложением на законодательном уровне установить, чтобы мы заказывали оценку. Будем пытаться в осеннюю сессию эти поправки вносить", - сказал он.

Он уточнил, что сегодня такой оценкой занимаются арбитражные управляющие и у фонда есть вопросы к их оценке, потому что некоторые из них принимают решения не в пользу граждан, а в защиту кредиторов.

"Они оценивают объект в максимальную сумму, за которую он никогда не может быть продан. Некоторые объекты оцениваются в 2-3 миллиарда рублей при рыночной стоимости 200-300 миллионов. Приходится судиться, и это одно из препятствий для принятия решений (по завершению долгостроев - ред.)", - уточнил Тимофеев.

Источник: РИА Новости

<https://realty.ria.ru/20220713/frt-1802203667.html>



ФРТ: число возможных долгостроев в России снизилось с начала года на 16%

14:04 13.07.2022

МОСКВА, 13 июл - РИА Недвижимость. Количество потенциальных долгостроев в России с начала года снизилось на 16% - до 758 объектов, сообщил журналистам главный управляющий директор Фонда развития территорий Константин Тимофеев.

По его словам, в начале этого года предбанкротный мониторинг выявлял 900 потенциально проблемных объектов. Это дома со слабой динамикой строительства, то есть они не включены в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО), а застройщики не признаны банкротами.

"На начало июля таких объектов было уже 777, а сейчас их насчитывается порядка 758", - сказал он.

При этом Тимофеев не исключил появления новых проблемных объектов в ЕРПО после возможного снятия в октябре этого года моратория на их включение.

В начале июля замглавы Минстроя Никита Стасишин сообщил, что ранее введенный мораторий на включение строящихся объектов в реестр проблемных и банкротство застройщиков планируется отменить в начале осени.

Источник: РИА Новости

<https://realty.ria.ru/20220713/timofeev-1802186850.html>



Экономист Цыганов объяснил, будет ли в РФ расти число проблемных строек

14 июля 2022, 12:27

МОСКВА — REGNUM Российские дольщики в настоящее время защищены серьезнее, чем это было пять или десять лет назад. Об этом корреспонденту ИА REGNUM 14 июля заявил руководитель департамента страхования и экономики социальной сферы финансового университета при правительстве РФ Александр Цыганов. Так он прокомментировал информацию о том, что в РФ растет количество проблемных новостроек.

«Проблемы застройщиков связаны с увеличением стоимости стройматериалов в 2020–2022 годах, существенным ростом зарплат строителей, трудностями с привлечением мигрантов, повышением кредитных ставок, перестройкой логистики поставок строительной техники и материалов, поиском российских поставщиков, снижением спроса на рынке жилья в апреле–мае 2022 года. В некоторых случаях сказались и мораторий на взыскание штрафов с застройщиков за срыв сроков жилищного строительства, введенный до конца 2022 года», — сказал Цыганов.

Поэтому, как полагает экономист, риск увеличения проблемных новостроек в России сейчас реален, но дольщики защищены серьезнее, чем это было пять или десять лет назад.

«Увеличение сроков сдачи объектов или банкротство застройщика сегодня может привести к увеличению ожидания квартиры, но не к потере средств. Связано это с использованием защищенных эскроу-счетов или (для более старых объектов) возможностью обращения в специально созданный фонд для финансирования достройки или выплаты компенсации. Это созданный в 2017 году Фонд развития территорий, а до 2022 года он назывался Фондом защиты прав граждан — участников долевого строительства», — подытожил Цыганов.

Источник: ИА REGNUM

<https://regnum.ru/news/economy/3646562.html>



Сдадут за счет: в РФ почти вдвое выросло число проблемных новостроек

Сколько семей не смогут вовремя отметить новоселье

12 июля 2022, 00:01

В России с конца прошлого года почти вдвое выросло число проблемных новостроек. Об этом «Известиям» сообщили комиссии Госдумы по защите жилищных прав граждан. Число объектов, которые, вероятно, станут долгостроями, превысило 800. В них купили квартиры около 74 тыс. семей. Более 480 проектов остались в перечне с прошлого года, еще 324 попали в список в 2022-м. Эксперты связывают тенденцию с экономическими причинами. Депутаты уже направили запросы в регионы, где складывается особенно сложная ситуация, — парламентарии попросили усилить контроль за такими стройками.

Комплекс проблем

Число проблемных новостроек в России с начала года выросло почти вдвое, сказал «Известиям» член комиссии Госдумы по защите жилищных прав граждан, руководитель рабочей группы президиума генсовета «Единой России» по защите прав дольщиков Александр Якубовский. По данным на 27 июня, в числе новостроек со средним и высоким риском превращения в долгострой находится около 800 объектов, в которых купили квартиры около 74 тыс. семей. С начала года прибавилось 324 объекта, а более 480 были в списке в конце 2021-го и остались в нем.

За полгода 24 проекта покинули этот перечень, потому что стали долгостроями и вошли в Единый реестр проблемных объектов (ЕРПО), добавил Александр Якубовский. Впрочем, 183 новостройки перешли в число объектов с низкой категорией риска, и еще около 200 всё же достроили, сказал он.

— Критерии для включения в такой список — перенос сроков ввода более чем на четыре квартала, поданное в арбитражный суд заявление о признании застройщика банкротом, отставание от графика строительства более чем на шесть месяцев, а



также негативная информация от контролирующего органа, СМИ или граждан, — рассказал депутат.

Сейчас речь идет об отставании по срокам ввода в эксплуатацию строящихся домов и передачи квартир дольщикам, новые именно обманутые дольщики в стране появиться больше не могут, отметил руководитель комиссии по проектному финансированию общественного совета при Минстрое Рифат Гарипов. Хотя риск банкротства девелоперов в нынешних условиях и существует, сказал партнер Novator Legal Group, адвокат Александр Катков.

Средства граждан абсолютно точно защищены, согласен Александр Якубовский. Если дом строится по новым правилам, с использованием проектного финансирования, то объект достроит другая компания, если же по старым правилам — то за счет средств компенсационного фонда (такие дома находятся в списке ЕРПО). Но есть риск увеличения ожидания готовых квартир, подчеркнул он.

В пресс-службе Фонда развития территорий (ведет ЕРПО) «Известиям» прислали ссылку на данные о проблемных объектах от 26 мая 2022 года, из которых следует, что 758 новостроек находятся в зоне риска, а 132 — в зоне высокого риска. Также «Известия» направили запрос в Минстрой.

11 июля премьер-министр Михаил Мишустин сообщил, что власти намерены создать еще один реестр долгостроев — нежилых (школы, детсады и прочее).

Необязательное банкротство

Задержка ввода проектов в эксплуатацию — признак финансовой нестабильности застройщика, но не обязательно заканчивается банкротством, сказал эксперт тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павел Склянчук.



— В отличие от прошлых лет, когда проблемные объекты нередко возникали из-за злоупотреблений застройщиков, сегодня причины задержек ввода домов кроются в основном в экономике строительного цикла: дефицит импортных лифтов, рабочей силы, рост стоимости стройматериалов и т.д., — сказал он.

С восстановлением логистических цепочек удастся наверстать упущенное и завершить строительство таких объектов в полном объеме, уверен заместитель финансового директора ГК «Гранель» Юрий Черноив [Перенос сроков сдачи дома 2022 - что делать \(iz.ru\)](#) анов.

— Девелоперам невыгодно затягивать сроки строительства. По законодательству компании получают доступ к деньгам дольщиков только после сдачи объектов. Поэтому застройщики заинтересованы в соблюдении сроков реализации проектов и своевременной передаче квартир покупателям, — подчеркнул девелопер.

В Level Group напомнили, что с 29 марта вступило в силу постановление, согласно которому до конца 2022 года с застройщиков не будут взимать штрафы за срыв сроков ввода в эксплуатацию. Послаблением воспользовались компании, которые испытывают сложности, например, им требуется дополнительное время, чтобы заместить дефицитные позиции материалов и комплектующих. Пока действует мораторий на включение объектов в ЕРПО, вероятность роста числа проектов, сроки ввода по которым будут перенесены, сохраняется, добавили в компании.

Проектное финансирование в свое время получали только крупные застройщики, которые полностью удовлетворяли требованиям банков, напомнил Рифат Гарипов. На рынке возможны перемены, но они, скорее всего, будут похожи на рокировку, а не на патовую ситуацию, уверен он.

К осени же, если число объектов в зоне риска еще вырастет, возможно, будет применена давно назревшая проблема — поэтапное раскрытие эскроу-счетов, полагает эксперт.

Источник: Известия

<https://iz.ru/1363283/mariia-perevoshchikova/sdadut-za-schet-v-rf-pochti-vdvoe-vyroslo-chislo-problemnykh-novostroek>