



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 28 ноября по 02 декабря 2022 года.

Кратко:

- «Льготную ипотеку стоит продлить»;
- Госдума 24 ноября приняла в I чтении законопроект об упрощенном возврате средств за купленную у банкрота недвижимость;
- Суд вынес решение по спору о взыскании 37 миллионов с мэрии Сургута в пользу ДЭП;
- У «Северстроя» нашли недвижимость на 100 миллионов;
- ДОМ.РФ предложил передавать полученные за долю в проектах КРТ квартиры регионам по ценам Минстроя;
- К замороженным на счетах эскроу средствам предложили дать частичный доступ;
- Эксперты: в России могут участиться случаи задержки ввода домов.



«Льготную ипотеку стоит продлить»

28 ноября 2022, 00:01

Замглавы Минстроя Никита Стасишин — о рекордном вводе нового жилья, обелении рынка аренды и законопроекте о меблировке квартир

За январь – октябрь в России ввели в строй рекордный объем нового жилья, и сейчас на рынке баланс спроса и предложения. Чтобы ситуация не менялась, Минстрой выступает за продление льготной ипотеки на новостройки в 2023 году, заявил в интервью «Известиям» замглавы ведомства Никита Стасишин. По его словам, в министерстве планируют включить в программу меблировку квартир и уже готовят такой законопроект. Также Никита Стасишин подчеркнул, что вопрос нехватки рабочей силы для строительства жилья сегодня решен. Рынок же съемного жилья ведомство планирует вывести из «серой» зоны — в 2023 году Минстрой вернется к вопросу создания государственной информационной системы, в которой будут регистрировать договоры аренды.

Льготной ипотеке быть

Выйти на аренду: цены на съемное жилье в России упали до 18%

Что стало причиной и насколько еще могут сократиться ставки

— Никита Евгеньевич, с начала СВО мир кардинально поменялся, большие изменения произошли и в российской экономике. Как всё это отразилось на строительной отрасли — что происходит со спросом и предложением, как это сказывается на стоимости жилья в стране?

— На 1 ноября, по данным Росстата, с начала года в России введено в строй уже 87,8 млн кв. м жилья. Раньше такого объема жилищного строительства за десять месяцев в стране никогда не было. Мы видим, что точно выполним показатели прошлого года, когда, я напому, было введено 92,6 млн «квадратов».

Соответственно, несмотря ни на пандемию, ни на сложности, возникшие в начале



этого года из-за повышения ключевой ставки до 20%, динамика стройки сегодня действительно хорошая. Этому удалось достичь в том числе благодаря всем мерам поддержки, которые системно оказывались последние три года. Это поддержка и застройщиков, и спроса.

Более того, за прошедшие десять месяцев этого года в стране произошел прирост выдачи новых разрешений на строительство на 26% (разрешения на стройку 40 млн кв. м).

Мы видим прирост ввода и многоэтажек, и в сегменте индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Рынок частных домов начинает расти очень серьезными темпами, в том числе за счет того, что мы распространили на ИЖС все льготные ипотечные программы. Также положительно повлияла программа газификации в РФ.

Сейчас динамика стройки хорошая, но другой вопрос, что с ней будет дальше. Я бы хотел напомнить: у нас уже продлена семейная ипотека до конца 2023 года по поручению президента Владимира Владимировича Путина. На ВЭФ-2022 было дано поручение продлить и дальневосточную ипотеку — до 2030 года.

Сейчас мы слышим из разных источников о том, что какие-то льготные ипотечные программы продлевать не будут. Но я хотел бы напомнить, что эти решения несколько лет подряд принимает исключительно президент нашей страны.

— Следует ли продлевать льготную ипотеку на новостройки?

— Минстрой России считает, что следует продлевать.

— Почему?



— Потому что мы должны обеспечить наполнение эскроу-счетов, которое позволит получить эффективную ставку при проектном финансировании на строительство жилья. Цены на квартиры сегодня корректируются и не растут больше, чем инфляция, как было в 2020–2021 годах. Это происходит из-за того, что есть баланс спроса и предложения.

Тот темп, в хорошем смысле этого слова, который уже набран для того, чтобы обеспечить выполнение задачи по строительству 120 млн кв. м жилья ежегодно к 2030 году, нам необходимо поддерживать.

Сейчас есть по-настоящему большой задел в разрешениях на строительство. Также за последние два года застройщики купили большое количество земельных участков. У Минстроя есть программы, которые позволяют опережающим темпом обеспечить эти участки инженерной инфраструктурой. Вклад в ВВП нашей страны от строительной отрасли, жилищного строительства очень серьезный. И мы считаем, что было бы важно сегодня те меры, которые существуют для поддержки спроса, не останавливать, а продолжить в 2023 году.

— Может, следует изменить ставку?

— Может быть, но я не стану об этом говорить, чтобы не давать никаких поводов для ожиданий. Единственное, всегда об этом говорю и сегодня могу сказать с уверенностью: если кто-то решил купить квартиру — не надо ничего ждать, нужно идти и покупать.

Все квартиры будут достроены, потому что строятся с использованием надежной системы проектного финансирования и хранения денег дольщиков на замороженных эскроу-счетах. Улучшение жилищных условий — это, наверное, самая основная цель, которую мы ставим перед собой, с учетом увеличения доступности жилья для наших граждан.



— Планирует ли Минстрой влиять на снижение себестоимости строительства, чтобы увеличить доступность жилья?

— Смотрите, из чего формируется цена квадратного метра. Это себестоимость строительства, инвестиционная себестоимость и цена реализации. Если говорить о себестоимости строительства, то уже несколько лет идет серьезная борьба с так называемыми СНИПами-хрипами, как их назвал президент.

Мы по поручению премьер-министра Михаила Владимировича Мишустина и нашего курирующего вице-преьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина под особым контролем министра Ирека Энваровича Файзуллина снижаем разнообразные административные барьеры, тем самым уменьшая цикл строительства. Цикл строительства сокращается — издержки у застройщиков сокращаются.

Если говорить о стоимости работ и материалов, мы сегодня видим, что цена, в первую очередь на металл, стабилизировалась. Мы вместе с Минпромторгом серьезно поработали с металлургами, то же касается и цемента. Так что сегодня себестоимость строительства прогнозируема. А если она прогнозируема, соответственно, у застройщиков есть понимание, как ее оптимизировать.

Плюс цифровые решения, которые сегодня потихонечку внедряются в отрасль, дают возможность снизить издержки, что напрямую влияет на стоимость квадратного метра.

Инвестиционная себестоимость — это вся та инфраструктура, которая строится внутри жилого комплекса. У нас есть так называемое инфраструктурное меню. Оно включает инфраструктурно-бюджетные кредиты, инфраструктурные облигации, средства ФНБ. Плюс прямое субсидирование — финансирование стройки сетей, дорог, а также садиков, школ, поликлиник и др.

Чтобы всё это эффективно работало, нам необходимо держать баланс спроса и предложения. Предложений на рынке сегодня много, поэтому и нужно, чтобы они



были обеспечены спросом. И в целом доступность квартиры считается не через стоимость квадратного метра, а через инструменты и механизмы приобретения квартиры. Поэтому, еще раз отвечая на ваш вопрос о льготной ипотеке, мы, как отраслевое ведомство, и я, как отраслевой зам жилищного строительства, считаем, что нам необходимо в 2023 году работать со спросом. А чтобы мы могли с ним работать и обеспечивать тот объем предложения, который есть на рынке, нам необходимо сохранить все те меры поддержки, которые были, есть и, надеюсь, будут.

В том числе сейчас дополнительно прорабатываем механизмы поддержки предложения в регионах, где не хватает маржинальности, чтобы запускать там строительство новых домов. А такие регионы есть. Строить нужно не только в Москве, Санкт-Петербурге, Краснодаре и других крупных городах, а во всей нашей стране.

— Какие это меры поддержки?

— Это субсидирование кредитов для застройщиков — такая же антикризисная мера, которая была введена в апреле этого года. Большинство застройщиков получают проектное финансирование по плавающей ставке — «ключевая плюс». Соответственно, когда ключевая была 4,25%, проблем не возникало. Но когда она выросла до 20%, стало понятно, что ни один проект, кроме, наверное, тех, что в столичном регионе, и то с треском, такую ставку не выдержит. Поэтому мы запустили программу субсидирования. Она эффективно помогла в этом году не снижать темпы строительства, так возвели порядка 25 млн кв. м жилья. Мы считаем, что это самая лучшая и эффективная антикризисная мера, которая сработала, помимо поддержки спроса.

— Вы запланировали продолжение этой программы на следующий год?

— Мы будем смотреть, что будет происходить с балансом спроса и предложения. Если потребуется помощь, то, возможно, запустим программу заново — как только поймем, что спроса может не хватать.



— Сегмент индивидуального жилищного строительства уже активно развивается. Планируются ли еще какие-то новые важные меры поддержки этой сферы?

— Мы сейчас делаем ряд «клиентских путей», которые позволят без проблем банкам понимать предмет залога и стоимость объектов, строящихся собственными силами граждан.

В ближайшее время такой «клиентский путь» мы представим на обсуждение с банками и главным регулятором — ЦБ, для того чтобы ипотека на ИЖС стала еще доступнее, даже на рыночных условиях.

— Пожалуй, одна из наиболее острых проблем импортозамещения в строительной отрасли была только в лифтостроении после ухода с отечественного рынка западной «большой четверки» производителей. Девелоперы сообщали, что в России пока не производят лифты для высотных зданий и в уязвимом положении окажутся застройщики с проектами на высокой стадии готовности — лифтовые шахты проектировались под продукцию конкретных производителей. Как вы сейчас оцениваете ситуацию, удалось ли решить эти проблемы?

— Те застройщики, которые хотели решить эту проблему, решили. При этом по стране в стандартном жилье вообще нет проблем с лифтами — для таких объектов используют отечественную продукцию. Плюс некоторые ушедшие компании были куплены российскими представителями. Например, Otis. Сейчас производство не стоит, оно работает. Может быть, есть какие-то единичные проблемы в логистике, доставке скоростных лифтов. Но они решаются самими строителями.

— Несколько лет подряд застройщики также жаловались на нехватку рабочих на стройках. Удалось ли урегулировать этот вопрос?

— Мы сейчас не фиксируем дефицита рабочих у застройщиков, которые возводят жилье. Сегодня с учетом курса доллара мигрантам очень выгодно работать на нашем рынке. Кроме того, намного улучшились условия труда благодаря



пандемии. В частности, был наведен порядок на строительных площадках, например с бытом, и прочее.

Возможно, есть ряд сложностей с большими инфраструктурными проектами, которые находятся в труднодоступных местах, например на Дальнем Востоке. Но сегодня нет ни одного обращения ни от системообразующих компаний, ни от каких-либо других о том, что у них есть дефицит какой-то конкретной специальности, как было во время пандемии.

— Еще весной 2021 года в Госдуму внесли законопроект о правовом статусе апарт-отелей. В документе определена новая категория недвижимости — многофункциональные здания, апарт-отели в которых будут приравнивать к жилью. Норму предлагали распространить только на новые постройки. Но проект так и не дошел до первого чтения и был направлен на доработку. Планируется ли продолжать работу над законопроектом?

— Этот вопрос нужно регулировать. Но он носит частный характер: апарт-отели строят только в нескольких городах нашей страны. Мы будем в диалоге с профильным комитетом Госдумы. Но пока не могу назвать точные сроки, когда мы к этому вернемся.

— Минстрой также планировал сделать цивилизованным рынок арендного жилья в стране и вывести его из «серой зоны», создав специальную государственную информационную систему. Намерены ли вы продолжить эту работу?

— Законопроект, который бы обелял рынок аренды, действительно был в этом году не в приоритете. Но мы его не оставляем — вернемся к нему в 2023 году, продолжим обсуждать его внутри правительства и с экспертами.

Также мы планируем нарастить строительство арендных домов. Нужно создать такой фонд — коммерческого и некоммерческого использования. Нужно, чтобы аренда по-настоящему стала инструментом улучшения жилищных условий для



наших граждан. Особенно тех, которые выбирают место работы исходя из зарплаты и того образования, которое у них есть, не привязываясь к собственному жилью.

— А стоит ли обелить рынок риелторов? Многие эксперты, включая самих риелторов, не раз уже говорили о такой необходимости.

— Риелторы — это то небольшое в недвижимости, за что не отвечает Минстрой. Я думаю, что с учетом развития цифровых платформ, на которых легко оформить продажи и покупки, риелторы сами будут стремиться выполнять свою работу максимально качественно. Иначе им не выдержать конкуренции.

— Какие еще важные законодательные инициативы ждать от Минстроя в этом и следующем году?

— Мы занимаемся сегодня законопроектом, который даст возможность застройщикам, но не обяжет их, включать в договоры долевого участия (ДДУ) и в ипотеку меблировку квартир. Плюс вносим технические изменения в законодательство в части обеспечения жильем граждан на новых территориях нашей страны — в Луганской, Донецкой народных республиках, Запорожской и Херсонской областях.

— В чем будет заключаться выгода для людей по включению меблировки в ипотеку?

— Людям, которые будут покупать квартиры у девелоперов, предоставивших такую возможность, мебель обойдется выгоднее минимум на 20%. Сейчас же люди зачастую покупают квартиру и потом берут потребительский кредит, чтобы купить в нее мебель. А тут все услуги окажутся вместе в одном кредите. И, конечно, это будет распространяться на все льготные ипотечные программы, которые существуют на рынке жилищного строительства.



Сейчас мы внутри правительства, с ЦБ и банками обсуждаем предмет такого залога (мебели при заключении ипотечных сделок. — «Известия»), то есть то, как всё это сделать доступным и понятным для производителей, потребителей, застройщиков.

— Как будет развиваться строительная отрасль и рынок недвижимости в стране в ближайшей перспективе?

— Нам необходимо сделать всё, чтобы не снизить набранные темпы жилищного строительства. Чтобы все те квадратные метры, которые сегодня строятся, были достроены в срок и граждане получили квартиры. Еще раз повторю: нам необходимо сделать так, чтобы был баланс спроса и предложения. Сегодня мы его видим.

Источник: Известия

<https://iz.ru/1431256/mariia-perevoshchikova/lotnuiu-ipoteku-stoit-prodit>

Госдума 24 ноября приняла в I чтении законопроект об упрощенном возврате средств за купленную у банкрота недвижимость

30.11.2022 09:59

Москва. 24 ноября. ИНТЕРФАКС - Госдума приняла в первом чтении законопроект об упрощенном возврате покупателям единственного жилья уплаченных за него средств, если сделка в деле о банкротстве продавца признана недействительной из-за заниженной стоимости. Деньги должны выплачиваться им вне очереди, минуя конкурсную массу, а сами покупатели - иметь право преимущественного выкупа этой недвижимости через доплату до рыночной цены либо на торгах.



Такой законопроект (№199216-8) правительство внесло в Госдуму в сентябре 2022 года. Документ призван исполнить постановление Конституционного суда РФ, который в феврале текущего года предписал исправить законодательство таким образом, чтобы покупатели жилья, которое является для них единственным, имели реальную возможность вне очереди вернуть уплаченные деньги в случае признания сделки недействительной в рамках дела о несостоятельности продавца.

КС РФ признал, что действующие правила могут приводить к безвозмездному изъятию у гражданина единственного пригодного для проживания жилья. Квартира возвращается в конкурсную массу продавца-банкрота, а покупатель получает лишь право требовать возврата долга. При этом покупатель не имеет никаких преимуществ на возврат потраченных средств.

Законопроект предусматривает приоритетный возврат - без попадания в конкурсную массу - средств покупателю, для которого спорный объект был единственным жильем, но был возвращен продавцу и продан в рамках дела о его банкротстве. По заявлению гражданина суд может произвести индексацию суммы к возврату за период с даты уплаты денег за квартиру.

До перечисления денег гражданин и члены его семьи, совместно проживающие в жилом помещении, будут иметь право пользоваться им. Этот срок может быть увеличен судом, и лишившиеся недвижимости смогут пользоваться ей до полугодия после получения уплаченных ранее денег за нее.

Согласно законопроекту, недвижимость должна продаваться на торгах с установлением минимальной цены, которая должна на 5% превышать цену сделки по купле-продаже. Если желающих приобрести ее по такой цене не найдется, то арбитражный управляющий будет обязан подать заявление о пересмотре судебного акта о признании сделки недействительной. В таком случае у прежнего покупателя будет шанс оставить жилье себе, так как пока не будет доказано иное, суд будет исходить из того, что рыночная стоимость жилого помещения не отличалась существенно от цены оспоренной сделки.



Еще одна возможность для покупателя сохранить жилье себе в случае признания недействительной сделки по его приобретению - выкуп его до торгов. Для этого ему придется доплатить деньги - столько, сколько не хватает до рыночной цены квартиры. Уплаченные ранее им средства будут учитываться.

Эти правила будут применимы исключительно к возмездным сделкам по приобретению единственного жилья, указано в законопроекте.

Предполагается, что нормы вступят в силу с момента опубликования закона. При этом они будут распространяться и на ситуации, когда суд уже признал сделку купли-продажи недействительной, но деньги, вырученные от продажи жилого помещения, еще не были перечислены в конкурсную массу.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/3274453c-bfb5-426c-aa22-204fa0a3c71e>

Суд вынес решение по спору о взыскании 37 миллионов с мэрии Сургута в пользу ДЭП

Конкурсный управляющий настаивал на компенсации за коммунальные сети

29 ноября, 2022, 18:46

Арбитражный суд ХМАО отказал конкурсному управляющему ООО «Дорожно-эксплуатационное предприятие» (ДЭП) Виталию Литвину в обжаловании сделок должника с администрацией Сургута. Истец настаивал на взыскании с мэрии 37,1 млн рублей в качестве компенсации за объекты коммунальной инфраструктуры.

Как следует из материалов дела, в 2019 году ДЭП безвозмездно передало городской администрации 6 таких объектов: сети ливневой и обычной канализации, водо- и теплоснабжения, а также сети попутного дренажа.



Застройщик возвел их в рамках договоров о комплексном освоении территории в микрорайоне 31Б.

Суд согласился с доводом мэрии о том, что передача коммунальных сетей, по сути, является встречным предоставлением в рамках такого рода договоров. Потому что предприятие получает участок под застройку бесплатно – в аренду или собственность.

Решение Арбитражного суда ХМАО еще не вступило в силу, его могут обжаловать в апелляционной инстанции.

Напомним, учредителем ООО «ДЭП» выступало АО «Завод Элkap», которое также проходит через процедуру конкурсного производства. Завод принадлежал известному в ХМАО бизнесмену Андрею Копайгоре. Суд признал ДЭП несостоятельным в феврале 2021 года. Банкрот оставил недострой в ЖК «Любимый», часть квартир в котором принадлежит дольщикам.

Источник: Правда УРФО

<https://pravdaurfo.ru/novost/413210-sud-vynes-reshenie-po-sporu-o-vzyskanii-37-millionov-s-merii-surguta-v-polzu-dep/>

У «Северстроя» нашли недвижимость на 100 миллионов

Часть объектов возведена только наполовину

30 ноября, 2022, 17:59

Оценщики завершили анализ группы активов на балансе банкротного ООО «Северстрой» (бенефициар – Богдан Нестор). В сумме рыночная стоимость незавершенных и завершенных пристроев к домам жилого комплекса «Возрождение» в Сургуте превысила 108 млн рублей.



К продаже готовят встроенный детский сад на 80 мест. Его запроектированная площадь превышает 1,56 тыс. кв. метров, а готовность составляет 53%. Также через оценку прошли два встроенно-пристроенных помещения в домах № 3 и № 4. Первое помещение (2,43 тыс. кв. метров) готово на 53%, второе (888,9 кв. метров) – на 100%, сообщается в отчете на Федресурсе. Первые два объекта начали возводить в 2017 году, последний – в 2019. Все постройки двухэтажные.

Строительство шло в рамках договора развития застроенной территории.

Напомним, «Северстрой» проходит через процедуру конкурсного производства почти год, Арбитражный суд ХМАО признал застройщика банкротом в феврале 2022. Предприятие входило в одноименную группу, которая была крупным участником регионального стройрынка. В том числе «Северстрой Партнер» возводил скандально известный ЖК «Уютный» вместе с «Дорожно-эксплуатационным предприятием» Андрея Копайгоры. ДЭП также проходит через конкурсное производство. Дольщики до сих пор ждут свои квартиры в жилом комплексе.

Источник: Правда УРФО

<https://pravdaurfo.ru/novost/413334-u-severstroya-nashli-nedvizhimost-na-100-millionov/>

ДОМ.РФ предложил передавать полученные за долю в проектах КРТ квартиры регионам по ценам Минстроя

1 декабря 2022, 16:58

Москва. 1 декабря. ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ – ДОМ.РФ предложил дать возможность получать долю квартир в построенном жилье в рамках аукционов по проектам комплексного развития территорий (КРТ) для решения социальных



задач, с передачей квартир регионам по ценам Минстроя, рассказал заместитель гендиректора ДОМ.РФ Денис Филиппов на совещании в Совете Федерации.

"Интересы людей мы учитываем прежде всего, поэтому в рамках интеграции наших аукционов "за долю" с механизмом КРТ в том числе предлагаем меры по упрощению процедуры выкупа нового жилья под социальные нужды регионов", — отметил Филиппов.

Он уточнил, что соответствующий законопроект подготовлен совместно с Минстроем России и в ближайшее время будет внесён в правительство РФ.

В числе законодательных инициатив, согласованных с Минфином, Росимуществом, Росреестром, ФАС и Минюстом, также наделение ДОМ.РФ возможностью самостоятельно разрабатывать документы по планировке территории под КРТ, а субъектов РФ – правом реализовывать такие проекты.

Одновременно с регионами обсуждается возможность расширения категорий участков, на которых можно осуществлять КРТ, исключение ограничений в реализации таких проектов в части сервитутов, урегулирование вопросов обеспечения жилищных прав граждан — правообладателей участков и объектов ИЖС при КРТ, а также меры, направленные на снятие ограничений в части предоставления проектного финансирования при реализации проектов КРТ.

Напомним, что ДОМ.РФ занимается развитием неиспользуемых федеральных территорий через безвозмездную передачу участков и земельные аукционы. К концу текущего года ввод жилья на этих участках в рамках долгосрочной программы развития госкорпорации должен превысить 8,5 млн кв.м жилья (нарастающим итогом с 2021 года).

"Спустя два года после принятия норм, регламентирующих применение механизма КРТ, мы видим, что процесс запуска подобных проектов идёт во многих регионах. В настоящее время их градостроительный потенциал превышает 155 млн кв.м. Вместе с тем, остаётся ряд проблем, среди которых: трудности реализации



подобных проектов на приаэродромных территориях, отсутствие механизмов поддержки застройщиков по расселению ими ветхих многоквартирных домов и т.д. Разрабатываемые сейчас меры позволят снять часть существующих вопросов и повысить эффективность механизма КРТ", — добавил председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко.

Напомним, что первые аукционы на право реализации проектов КРТ ДОМ.РФ провёл по территориям в Тюмени и Хабаровске в конце 2021 года. В 2023 году ожидается ввод первых домов в Тюмени. Сейчас в работе у ДОМ.РФ 90 проектов КРТ в 43 субъектах с градпотенциалом более 18 млн кв.м жилья. Уже реализуется 15 проектов в 13 регионах с градпотенциалом 1,75 млн кв.м.

Аукционы "за долю" помещений в будущих жилых комплексах, снижающие расходы инвесторов, проводятся ДОМ.РФ с 2020 года. Уже реализуется 21 такой проект в 16 регионах с градпотенциалом более 4,3 млн кв.м жилья.

Источник: Интерфакс

<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/141202/>

К замороженным на счетах эскроу средствам предложили дать частичный доступ

30.11.2022 17:10

В России предложили разрешить перечислять застройщикам часть средств дольщиков, хранящихся на счетах эскроу, после завершения очередного этапа строительства при условии надлежащего качества выполненных работ. Такой законопроект внесли в Госдуму депутаты Смоленской областной думы.



Счета эскроу представляют собой специальные счета в банке, на которых хранятся средства дольщиков до завершения строительства многоквартирного дома. После завершения строительства они перечисляются компании-застройщику. Данный механизм был введен, чтобы защитить дольщиков от махинаций на рынке строительства жилья.

Как уточняется в статье 155 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, внесенные на счета эскроу деньги передаются застройщику только после представления им разрешения на ввод в эксплуатацию объекта или размещения сведений об этом в единой информационной системе жилищного строительства.

При такой схеме весь цикл строительства, который может занимать несколько лет, компании-застройщики вынуждены выполнять за счет своих оборотных средств или с привлечением кредитов, которые должны выплачиваться весь срок возведения дома. При этом средства дольщиков оказываются замороженными, хотя все затраты по их привлечению, подготовке проектной документации, приобретению земельного участка для строительства также ложатся на плечи застройщиков. Между тем ход выполнения работ фиксируется органами госнадзора, а сведения о нем после размещения в единой информационной системе становятся общедоступными.

В связи с этим законопроектом предлагается предоставить частичный доступ к средствам, замороженным на счетах эскроу, при завершении очередного этапа строительства при условии надлежащего качества работ. Законопроект предусматривает возможность перечисления застройщику средств участников долевого строительства, внесенных на счета эскроу, пропорционально доле соответствующих этапов строительства от общего объема стоимости возведения объекта. А случаи, при которых это стало бы возможным, предлагается определять Правительству.

Так, например, при достижении не менее 30% от строительной готовности объекта можно было бы разрешить уполномоченному банку перечислять застройщику 10%



средств со счета эскроу, при не менее 60-процентной строительной готовности — 30% средств со счета эскроу, а при достижении не менее 90% строительной готовности — перечислять застройщику 50% средств, считают разработчики законопроекта. В этом случае оставшаяся сумма подлежала бы перечислению уже после представления застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта или размещения сведений об этом в единой информационной системе жилищного строительства.

В Смоленской облдуме считают, что такой механизм позволил бы существенно увеличить темпы жилищного строительства и снизить стоимость квадратного метра жилья.

Источник: Парламентская газета

<https://www.pnp.ru/social/k-zamorozhennym-na-schetakh-eskrou-sredstvam-predlozhili-dat-chastichnyy-dostup.html>

Эксперты: в России могут участиться случаи задержки ввода домов

03:00 02.12.2022

МОСКВА, 2 дек — РИА Недвижимость. В России из-за сложной экономической обстановки могут участиться случаи задержки ввода домов строительными компаниями, полагают опрошенные РИА Недвижимость участники рынка. В случае возникновения подобных ситуаций они советуют дольщикам договариваться с застройщиком о добровольной компенсации – в том числе о предоставлении дополнительных квадратных метров.

Три повода для паники

Строительные компании, в особенности на московском рынке жилья, сейчас оказались в достаточно сложном положении. По данным столичного Росреестра, продажи квартир в новостройках Москвы в октябре 2022 года упали в сравнении с



сентябрем на 40%, а к октябрю прошлого года — на 54%, до 4,6 тысячи договоров долевого участия.

Исчезающий покупатель

В результате, как подсчитали в "Циане", доля сделок с новостройками в Москве по итогам октября снизилась до уровня 2016 года, составив всего 28%. При этом объем выставленной на продажу "первички", по наблюдениям аналитиков компании, в полтора раза выше, чем шесть лет назад. Таким образом, заметно явное снижение спроса при высоком объеме предложения. В результате выручка девелоперов столичного региона в октябре упала на 38% по сравнению с сентябрем — до 96,3 миллиарда рублей.

Доступная ипотека вне зоны доступа

Интерес к покупке новостроек начал сокращаться, когда ЦБ РФ предостерег заемщиков от ипотеки с околонулевой ставкой и подъемным для покупателей ежемесячным платежом, отметили в пресс-службе портала "Мир квартир".

Кроме того, как ранее заявил замминистра финансов Алексей Моисеев, Минфин исходит из того, что выдача льготной ипотеки под 7% на жилье в новостройках закончится 31 декабря, и не видит необходимости в новых мерах господдержки рынка "первички".

По подсчетам "Циана", после ожидаемого в конце года завершения программы льготной ипотеки на новостройки россиянам, решившим приобрести квартиру на первичном рынке в кредит, придется ежемесячно выплачивать за нее около половины семейного дохода. То есть покупка квартиры существенно затруднится, что еще сильнее сократит продажи и усложнит положение застройщиков.

Нехватка рабочих рук

В Национальном объединении строителей (НОСТРОЙ) обратили внимание и на недостаток кадров в стройотрасли. Сейчас, по его данным, в отрасли не хватает до 5 миллионов рабочих. В качестве существенного фактора риска для ввода домов в России там выделили частичную мобилизацию, еще более усугубившую дефицит кадров в строительстве.

Ситуация не критична



Вместе с этим участники рынка пока не видят массовых задержек сроков ввода новостроек.

"Сегодня 80% застройщиков вводят дома в срок, указанный в проектной декларации, 15% с небольшой задержкой — до трех месяцев, 5% — с задержкой более шести месяцев", — привел данные директор управления новостроек агентства "Инком-недвижимость" Валерий Кочетков.

По его словам, ситуация пока обстоит гораздо лучше, чем, например, в 2020 году, когда в период жесткого локдауна некоторые строительные компании перенесли сроки сдачи объектов почти на год.

"Так что пока приметой времени затягивание сроков строительства назвать нельзя, и сейчас какого-то массового всплеска таких просрочек не происходит", — поделился наблюдениями руководитель отдела правового сопровождения сделок компании "НДВ Супермаркет недвижимости" Дмитрий Логинов.

Свою позитивную роль, по словам эксперта, здесь играет реформа долевого строительства в России и переход на проектное финансирование, произошедший в 2019 году. В результате реформы затягивать сроки передачи жилья дольщикам строительным компаниям теперь совсем не выгодно, так как деньги от покупателей застройщик может получить только после ввода дома в эксплуатацию.

В настоящий момент, согласно данным Единого реестра проблемных объектов (ЕРПО), проблемными в России считаются 10,6 миллиона квадратных метров жилья, из которых 6,9 миллиона "квадратов" приходится на тех застройщиков, которые находятся непосредственно в процедурах банкротства.

"Это ниже, чем в середине 2019 года. Тогда объем только банкротной квадратуры превышал 12 миллионов, а общие объемы проблемных "квадратов" доходили до отметок в 18 миллионов", — вспомнил Логинов.

Вместе с тем с 29 марта 2022 года по 30 июня 2023-го действует мораторий по включению строящихся домов в ЕРПО, так что не все проекты, реально имеющие трудности, отображены в реестре, обратил внимание замруководителя юридического департамента компании "Гранель" Максим Деев.



Дольщик в тупике

Так что дольщикам все же стоит подготовиться к худшему, тем более что вариантов для решения вопроса в свою пользу у них не так много.

Стоит напомнить, что все сроки, в которые застройщик должен сдать дом и передать дольщикам ключи, прописаны в договоре долевого участия. При этом они изначально берутся с запасом, отметила адвокат "Центрюрсервиса" Екатерина Тютюнникова.

Допсоглашение – это ловушка

В случае, если ввод дома задерживается, застройщик должен направить дольщику уведомление об этом за два месяца. Кроме того, он может предложить покупателю заключить с ним дополнительное соглашение об изменении сроков. Но юристы не рекомендуют подписывать такие бумаги.

"Ведь в этом случае считается, что дольщик добровольно соглашается продлить срок завершения строительства и не имеет никаких претензий к застройщику", — предупредила юрист Дарья Коровина.

Неустойки не дождетесь

До марта 2022 года, если застройщик задерживал сроки ввода, дольщик мог взыскать с него неустойку за каждый день просрочки в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России.

Но в марте правительство РФ ввело мораторий на ответственность за нарушение срока сдачи жилья — перестали начисляться неустойки, штрафы, убытки, а также были предоставлены отсрочки исполнения по судебным актам, напомнила Тютюнникова.

По ее словам, изначально мораторий был запланирован до конца 2022 года, но затем продлен. Таким образом, если дом не достроен в период с 29 марта 2022 года по 30 июня 2023-го, дольщик не сможет обратиться в суд и взыскать неустойку за задержку. Суд просто откажет в иске.

"Правда, в постановлении правительства ничего не говорится об отсрочке в части компенсации морального вреда. Так что его взыскать как раз можно", — добавил председатель правления компании "МонолитХолдинг" Гасан Архулаев.



Расторгнуть – все равно что потерять

Ну и, конечно, всегда остается возможность расторгнуть договор в одностороннем порядке. Но обычно это очень невыгодно, говорят юристы.

"К этому способу на практике прибегают редко, так как к моменту расторжения договора на рынке уже наверняка изменилась стоимость квадратного метра, да и деньги от застройщика назад за один день не поступят. Поэтому люди чаще всего вынуждены просто ждать", — отметила Тютюнникова.

Кроме того, большая часть новостроек сейчас реализуется с эскроу-счетами. Следовательно, при расторжении договора дольщик получит только ту сумму, которую заложил на счет. В отличие от "дореформенных времен" проценты за пользование этими средствами застройщик платить не обязан, добавил Логинов.

Берите готовое

Эксперты рекомендуют тем дольщикам, которые столкнулись с затягиванием сроков, попытаться договориться с застройщиком.

"На практике нередки случаи, когда строительные компании для урегулирования конфликта предлагают покупателям дополнительные квадратные метры в том же строящемся доме. Например, передают дольщикам кладовые помещения", — рассказала адвокат "РИ-Консалтинга" Елена Гладышева.

Если застройщик переносит срок ввода на полгода, то можно также предложить ему компенсировать квартплату за весь период просрочки. Кроме того, иногда стоит попросить строительную компанию дать скидку на машино-место в размере, эквивалентном теоретически возможным штрафным санкциям за просрочку по ДДУ, добавил возможный вариант договоренности управляющий партнер компании "Живой комплекс LES" Олег Дедков.

"Это, безусловно, относится к тем случаям, когда динамика строительства снижена, но стройка не стоит. Если вы видите критическое бездействие, обращайтесь в финансирующий банк, который в нынешней реальности — главный начальник для любого застройщика", — дал еще один совет он.



По словам Дедкова, любое письмо (даже по электронной почте) от курирующих сотрудников банка будет застройщиком воспринято гораздо серьезнее, чем частная жалоба дольщика.

Ну а в качестве оптимального варианта, чтобы не попасть в ситуацию, когда срок ввода дома задерживается, а из-за действия моратория не удастся получить неустойку, эксперты в нынешней ситуации рекомендуют покупать квартиры в максимально готовых домах.

"Если дом построен и ведутся отделочные работы, есть большая вероятность, что вы все же получите ключи в срок", — констатировала Коровина.

Источник: РИА Новости

<https://realty.ria.ru/20221202/zhile-1835665685.html>