



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 31 июля по 6 августа 2023 года.

Кратко:

- 82 нефтеюганских дольщика совсем скоро получат долгожданные ключи. Администрацией Нефтеюганска выдано разрешение на ввод в эксплуатацию 10-этажного дома в 5 микрорайоне;
- В Нефтеюганске сдали дом, который должны были достроить еще в 2021 году;
- Эскроу – в каждый дом. Применение спецсчетов при строительстве жилья предложено расширить;
- Президент подписал закон об изменении правил внесудебного банкротства физлиц.

82 нефтеюганских дольщика совсем скоро получат долгожданные ключи Администрацией Нефтеюганска выдано разрешение на ввод в эксплуатацию 10-этажного дома в 5 микрорайоне

1 августа 2023, 09:33

В ближайшее время многоквартирник будет исключён из Единого Реестра Проблемных Объектов, тем самым нефтеюганская новостройка выходит из списка 10 подобных объектов в Югре!

История дома из официальных социальных сетей Фонда защиты прав дольщиков Югры:

Строительством дома изначально занимался специализированный застройщик ООО «Инвест-Строй», но, к сожалению, своими силами не сумел его завершить. В ноябре 2022 года ООО «Сибпромстрой-Югория» выразило намерение выступить инвестором. Губернатором Югры было подписано распоряжение о предоставлении инвестору земельных участков в аренду без проведения торгов. Такое решение было принято с целью скорейшего восстановления прав граждан – участников долевого строительства, купивших квартиры в этом доме. Напомним, региональный механизм по привлечению инвесторов для завершения строительства проблемных объектов действует в округе с 2019 года.

Благодаря выстроенным взаимоотношениям органов власти и бизнеса, многоквартирник площадью 6 583 кв.м. сдан в эксплуатацию в августе, а не в сентябре, как было предусмотрено «дорожной картой»

Помимо пострадавших участников долевого строительства, в этом доме получают квартиры граждане, относящиеся к категории дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей. Окружные власти давно оказывают таким гражданам поддержку в виде предоставления жилья.

Источник: «Здравствуйте, нефтеюганцы!»

<https://znpress.ru/news/82-nefteyuganskih-dolshhika-sovsem-skoro-poluchat-dolgozhdannye-klyuchi-administraczej-nefteyuganska-vydano-razreshenie-na-vvod-v-ekspluataciyu-10-etazhnogo-doma-v-5-mikrorajone/>

В Нефтеюганске сдали дом, который должны были достроить еще в 2021 году

3 августа 2023, 14:55

В Нефтеюганске сдали в эксплуатацию дом, строительство которого должно было закончиться еще в 2021 году. Об этом сообщает прокуратура Югры.

Установлено, что с 2018 по 2019 годы строительная фирма с привлечением денег дольщиков возводила жилой многоквартирный дом в Нефтеюганске. Введение дома в эксплуатацию планировалось в июне 2021 года. Однако застройщиком неоднократно продлевалось разрешение на строительство.

Прокуратура взяла строительство дома на контроль. «В результате мер, принятых совместно с правительством округа и органом местного самоуправления, в августе 2023 года привлеченным инвестором строительство дома завершено», – сообщили в прокуратуре.

Жилой дом ввели в эксплуатацию. Квартиры в нем получают 65 семей.

Источник: Аргументы и Факты. Югра

https://ugra.aif.ru/realty/construction/v_nefteyuganske_sdali_dom_kotoryy_dolzhny_byli_dostroit_eshche_v_2021_godu

Эскроу — в каждый дом. Применение спецсчетов при строительстве жилья предложено расширить

2 августа 2023, 01:21

Минстрой подготовил проект закона о привлечении средств граждан при строительстве индивидуальных домов вне коттеджных поселков через эскроу-счета. Этот механизм можно будет использовать только для типовых проектов и домокомплектов. Законопроектом подробно регламентируются взаимоотношения граждан и подрядчиков при использовании эскроу-счетов — от описания условий договора до установления минимального трехлетнего гарантийного срока на построенный дом. Эксперты полагают, что новшество позволит развить рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — как за счет повышения его прозрачности, так и за счет улучшения качества застройки.

Минстрой разработал законопроект, распространяющий механизм эскроу-счетов на индивидуальные дома, которые строятся по заказу граждан в рамках договора строительного подряда вне коттеджных комплексов. Напомним, изначально этот механизм был введен для оплаты квартир при строительстве многоквартирных домов — в качестве попытки решить проблему обманутых дольщиков. Деньги покупателей попадают на специальные эскроу-счета в банке, доступ к ним застройщик получает только после завершения проекта, а строительство ведет за счет заемных средств. В 2022 году использование эскроу-счетов было введено и для строительства индивидуальных домов в пределах малоэтажных жилых комплексов (см. “Ъ” от 24 ноября 2021 года).

В законопроекте Минстроя речь идет о добровольном использовании такого способа финансирования. Как ранее подчеркивали в ведомстве, применение эскроу-счетов необходимо для льготных ипотечных программ без залогов и поручительств.

Согласно проекту, привлечение подрядчиками — как юрлицами, так и индивидуальными предпринимателями — средств граждан для строительства индивидуальных домов вне коттеджных поселков с применением эскроу-счетов будет возможно при соблюдении нескольких условий.

В частности, подрядчик должен раскрывать информацию о себе и о проекте, а при строительстве должна использоваться типовая документация или домокомплект.

Проект довольно подробно регулирует отношения сторон в рамках строительного подряда. В том числе условия договора, среди которых обязанность подключения построенного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, а при отсутствии централизованных сетей в населенном пункте — обеспечения дома автономными инженерными системами. Регламентируются порядок передачи объекта и разрешения разногласий, устанавливается минимальный гарантийный срок на построенные дома — три года.

Отметим, что расширение механизма проектного финансирования на индивидуальные дома обсуждается уже несколько лет — такие планы наряду со стандартизацией проектов ИЖС, в частности, предусмотрены «Стратегией развития жилищного строительства и ЖКХ до 2030 года» как способ решения проблемы низкой ликвидности таких домов и неохотной выдачи банками ипотеки на жилье в этом сегменте. Сейчас с учетом всех мер поддержки, включая льготные кредиты, на ИЖС приходится 10% всех ипотечных кредитов, притом что этот сегмент обеспечивает половину объема годового ввода жилья.

Отметим, что на практике механизм эскроу-счетов в отношении домов вне комплексов уже используется в пилотном режиме.

В частности, банк ДОМ.РФ начал принимать заявки на ипотеку при ИЖС по договору подряда с использованием счетов эскроу и запустил продукт для финансирования подрядчиков, работающих по такой схеме.

Как отмечает президент НОСТРОЙ Антон Глушков, строительный рынок давно ждал такой возможности — в силу востребованности ИЖС. По его словам, нововведения позволят повысить прозрачность этого сегмента и улучшить качество загородной застройки за счет привлечения профессиональных застройщиков и стандартизации. Согласен с этим и вице-президент банка ДОМ.РФ Андрей Бахмутов — новшество позволит обеспечить «доступность строительства частных домов и безопасность расчетов, а также повысить качество застройки за счет ее перевода на цивилизованные рельсы».

«Любое регулирование — это баланс, ограничивающий более сильную сторону и защищающий более слабую», — говорит глава Национального агентства малоэтажного и коттеджного строительства Елена Николаева. По ее словам, если этот механизм будет подкреплён, например, льготным банковским финансированием, то для подрядчиков, помимо ограничений, возникнут и стимулы для его применения. «В итоге рынок станет более стабильным и инвестиционно привлекательным», — считает Елена Николаева.

Как полагает Андрей Бахмутов, инициатива Минстроя даст подрядчикам возможность расширения бизнеса — в частности, может привлечь тех покупателей, которые опасались авансовой схемы расчетов. Однако, добавляет Антон Глушков, в ИЖС нет консолидированных мер поддержки, как в случае с многоквартирными домами. По его мнению, стоит сформировать банк данных с участками, пригодными для ИЖС, что упростило бы «клиентский путь» для гражданина и облегчило ситуацию с оценкой ликвидности для банков. Антон Глушков добавляет, что проблема неразвитости ипотеки под ИЖС заключается в сложной системе залога индивидуальных земельных участков.

Источник: КОММЕРСАНТЪ

<https://www.kommersant.ru/doc/6136901>

Президент подписал закон об изменении правил внесудебного банкротства физлиц

5 августа 2023 17:00

Президент РФ Владимир Путин подписал закон, расширяющий круг лиц, которым будет доступна процедура внесудебного банкротства через многофункциональные центры (МФЦ).

Закон N474-ФЗ опубликован на официальном портале правовой информации.

Ранее внесудебной процедурой могли воспользоваться россияне, имеющие непогашенные обязательства на сумму 50-500 тыс. рублей, в отношении которых исполнительное производство было прекращено из-за отсутствия имущества и после возвращения исполнительного документа взыскателю не возбуждено новое. Процедура длится полгода и завершается признанием долгов безнадежными к взысканию.

Закон вдвое - с 500 тыс. рублей до 1 млн рублей - увеличивает максимальный порог долга, при котором человек может инициировать личное банкротство во внесудебном порядке. Минимальная планка долга снижается с 50 тыс. рублей до 25 тыс. рублей.

Также документ разрешает пенсионерам и гражданам, единственным доходом которых являются выплаты социального характера, инициировать внесудебную процедуру личного банкротства через год после начала принудительного взыскания долга с них, а другим гражданам - через семь лет. Для подтверждения этих обстоятельств гражданам необходимо будет предоставить справки.

До этого они не могли пройти процедуру банкротства во внесудебном порядке, так как получают доходы и исполнительное производство приставы не завершают.

Кроме того, вдвое - с десяти до пяти лет - сокращается срок, после истечения которого человек вправе повторно прибегнуть к внесудебному банкротству.

Всего за время существования внесудебной процедуры банкротства с сентября 2020 по июнь 2023 года, согласно данным "Федресурса" (Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, fedresurs.ru), стартовали 18697 процедур с суммой долга 6,44 млрд рублей. Завершены 13282 процедуры с задолженностью 4,62 млрд рублей.

Меняется и ряд правил для запущенной через суд процедуры банкротства. С трех до пяти лет увеличивается максимально допустимый срок реструктуризации долгов гражданина, который может утвердить суд при согласии на этот план кредиторов. Без их согласия суд сможет утвердить план реструктуризации долгов на срок до трех лет, а не на два года, как сейчас.

За время существования судебной процедуры личного банкротства с 1 октября 2015 года по июнь текущего, согласно данным "Федресурса", банкротами были признаны 916 тыс. человек.

Источник: Федресурс

<https://fedresurs.ru/news/218fbfb8-4cfe-485e-aa00-ebc45398678d>