



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 23 по 31 октября 2023 года.

Кратко:

- Дольщикам Сургута начали выдавать ключи от квартир;
- В Сургуте жильцы ЖК «Любимый» получают ключи от квартир до конца ноября. Ключи получают 286 участников долевого строительства;
- Юрист рассказала о рисках при покупке квартиры на начальной стадии стройки;
- Прокуратура в 2023 году восстановила права более 12,6 тыс. дольщиков в России. По данным надзорного ведомства, работа прокуроров позволила снизить количество потенциальных долгостроев с 440 до 303;
- Построить дом станет безопаснее, но дороже. На рынок ИЖС хотят распространить механизм счетов эскроу;
- Эскроу-счетам добавят индивидуальности. В Госдуму внесен проект о применении механизма при строительстве частных домов;
- Прокурор ХМАО прибыл в Нефтеюганск для проверки долгостроев. Ботвинкин обязал власти усилить контроль за возведением дома в микрорайоне 16А;
- В Астраханской области приняли поправки в закон об обманутых дольщиках.

Дольщикам Сургута начали выдавать ключи от квартир

31 октября 2023, 14:13

Накануне в Сургуте начали выдавать ключи от квартир дольщикам дома №1 ЖК «Любимый». Этот долгожданный момент настал после ожидания своего жилья более 6 лет. Строительство начала компания «ДЭП», владельцем которой является югорский предприниматель Андрей Копайгора. Однако работы на стройке были приостановлены, а сама компания объявлена банкротом. Тем не менее, нынешний подрядчик завершил строительство двух домов за рекордно короткий срок - за год.

Согласно информации от департамента строительства и ЖКХ Югры, ключи до конца ноября получают 286 участников долевого строительства домов №1 и 2 комплекса «Любимый» в микрорайоне 31Б.

Важно отметить, что графики осмотра квартир, подписания документов и выдачи ключей были составлены с учетом пожеланий дольщиков. Для их удобства весь процесс оформления документов и получения ключей проводится прямо на территории жилого комплекса.

Источник: ОТРК «ЮГРА»

https://ugra-tv.ru/news/zhkhh/dolshchikam_surguta_nachali_vydavat_klyuchi_ot_kvartir/

В Сургуте жильцы ЖК «Любимый» получают ключи от квартир до конца ноября

Ключи получают 286 участников долевого строительства

31 октября 2023, 10:24

Порядка 300 жильцов проблемных домов в ЖК «Любимый» в микрорайоне 31Б Сургута в скором времени получают ключи от своих квартир.

Напомним, несколько лет дольщики домов жилого комплекса «Любимый» по адресу Университетская, 43 ждали окончания строительства. В 2018 году застройщик, который возводил комплекс, заморозил работы. Строительство возобновилось недавно, а в начале октября была сдана последняя девятиэтажка.

По данным департамента строительства и жилищно-коммунального комплекса Югры, до конца ноября долгожданные ключи получают 286 участников долевого строительства домов № 1 и 2 ЖК «Любимый».

Специалисты уже сформировали графики осмотра квартир, подписания документов и выдачи ключей.

Источник: АРГУМЕНТЫ И ФАКТЫ. ЮГРА

https://ugra.aif.ru/realty/v_surgute_zhilcy_zhk_lyubimyy_poluchat_klyuchi_ot_kvartir_d_o_konca_noyabrya

Юрист рассказала о рисках при покупке квартиры на начальной стадии стройки

27 октября 2023, 06:50

Юрист, основатель юридической компании GАР Ирина Гукова 27 октября рассказала, что покупать квартиру на начальной стадии стройки рискованно.

В беседе с «Газетой.Ru» она отметила, что для начала необходимо проверить застройщика, изучив отзывы на его прошлые проекты от дольщиков, жильцов введенных в эксплуатацию домов. Также важно узнать юридическую историю квартиры. Например, при приобретении площади у третьего лица, в ЖК, который не введен в эксплуатацию, собственник рискует собственными деньгами, так как покупается незарегистрированное право на владение имуществом.

Также при покупке жилья на начальной стадии строительства есть риск задержки сдачи жилья, плохого качества строительства. Могут быть и более серьезные последствия, вплоть до заморозки и прекращения строительства. Для снижения рисков при покупке жилья юрист призвала изучить репутацию застройщика.

Оценивая застройщика, важно проверить страхование ответственности, гарантийное покрытие качества строительства, подчеркнула Гукова, поскольку в законодательстве есть нюансы, позволяющие застройщикам избежать ответственности при некачественном строительстве. Юридическое сопровождение сделок с недвижимостью включает в себя множество параллельных задач, в решении которых порой незаменима помощь специалиста, особенно в сложных кейсах, добавила юрист.

Ранее, 17 октября, эксперты агентства недвижимости Nomearr рассказали «Известиям», что в случае покупки жилья на этапе строительства есть риск столкнуться с заморозкой стройки. Чтобы избежать этого, важно выбирать только аккредитованных и проверенных застройщиков, подчеркнули аналитики. Также снизить риски помогут специальные эскроу-счета, которые открываются для расчетов между покупателем квартиры в строящемся доме и застройщиком.

Источник: ИЗВЕСТИЯ

<https://iz.ru/1595901/2023-10-27/iurist-rasskazala-o-riskakh-pri-pokupke-kvartiry-na-nachalnoi-stadii-stroiki>

Прокуратура в 2023 году восстановила права более 12,6 тыс. дольщиков в России

По данным надзорного ведомства, работа прокуроров позволила снизить количество потенциальных долгостроев с 440 до 303

30 октября 2023, 19:59

Прокуратура восстановила права более 12,6 тыс. дольщиков в РФ в 2023 году. Об этом ТАСС сообщили в Генеральной прокуратуре России.

"По поручению [генпрокурора России] Игоря Краснова прокуроры в текущем году восстановили права 12,6 тыс. дольщиков. Прокурорское реагирование способствовало полному разрешению ситуации с проблемными объектами в Костромской, Курганской, Новгородской, Сахалинской и Тюменской областях", - сообщили в надзорном ведомстве.

Кроме того, работа прокуроров в 2023 году позволила снизить количество потенциальных долгостроев с 440 до 303.

"В Сочи по материалам прокуратуры возбуждено девять уголовных дел по фактам получения средств граждан при отсутствии разрешения на строительство домов. Всего в городе благодаря вмешательству прокуроров за последние два года удалось восстановить права более 4,5 тыс. участников долевого строительства, ими получено новое жилье, в том числе выплачено возмещение на сумму порядка 4,4 млрд рублей", - отметили в Генпрокуратуре.

В первом полугодии 2023 года прокурорами для пресечения 4,8 тыс. нарушений законов внесено более 2 тыс. актов реагирования, по которым привлечено к ответственности около 1,3 тыс. виновных лиц, возбуждено 45 уголовных дел.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/obschestvo/19154863>

Построить дом станет безопаснее, но дороже

На рынок ИЖС хотят распространить механизм счетов эскроу

30 октября 2023, 16:27

Механизм эскроу-счетов, которые сегодня используют в долевом строительстве при возведении многоэтажек, хотят распространить и на рынок индивидуальных жилых домов. Пока подрядчик не построит объект, деньги заказчика будут храниться на специальном счете в банке. Это защитит заказчиков от недобросовестных девелоперов. Для тех, кто будет строить дома из дерева, предусмотрены бонусы: подрядчиков освободят от НДС. При этом эскроу-счета застрахуют на 10 миллионов рублей, как это сейчас принято делать по договорам долевого участия. Такие нормы Правительство записало в пакете законопроектов, внесенных в Госдуму. «Парламентская газета» выясняла, как нововведения отразятся на стоимости загородных домов.

По аналогии с дольщиками

С 1 июля 2019 года деньги дольщиков, которые строители привлекали под проектное финансирование, стали зачислять на эскроу-счета — девелоперы могут ими воспользоваться, только когда жилец получит ключи. Таким образом, застройщик не может добраться до средств раньше времени и испариться, как это нередко бывало раньше. Вопреки опасениям, из-за нововведения темпы ввода жилья не уменьшились, напротив, они увеличились.

Теперь же Правительство предложило распространить такой механизм и на строительство частных домов, которые будут возводить подрядчики по специальным типовым проектам или с использованием домокомплектов из отечественных стройматериалов. При этом деньги на эскроу-счетах будут страховать на 10 миллионов рублей по аналогии со страхованием по договору долевого участия в строительстве многоквартирных домов.

Правительственная инициатива расширяет гарантии, а значит, и способствует доверительному отношению граждан к застройщикам, считает глава Комитета Госдумы по финансовому рынку Анатолий Аксаков: «Люди должны быть уверены, что их средства надежно защищены, что их сохранность на счетах в банках гарантирована. Поэтому законопроект Правительства в этом смысле мне представляется актуальным и важным».

Эксперты также полагают, что это пойдет на пользу жилстрою, но только в долгосрочной перспективе. Пока же не все компании готовы работать по схеме проектного финансирования, закладывая под строительство имущество и землю,

считает президент Международной ассоциации инвестиционных фондов Валерий Казейкин. После повышения ключевой ставки до 15 процентов проценты по кредитам становятся недоступнее, «поэтому правительственную меру можно назвать нормальной», отметил эксперт, добавив, что количество компаний, которые смогут выйти на этот рынок, будет существенно меньше, «естественно, и рынок ИЖС также будет меньше».

Плюс на минус

В Российской гильдии риэлторов увидели в правительственных инициативах грядущие позитивные сдвиги. Отрасль в ожидании перемен и поддержки по аналогии с поддержкой новостроек, сказала «Парламентской газете» руководитель правового комитета РГР Валерия Козлова. По ее словам, поддержка отрасли и выход на рынок ИЖС крупных строительных компаний могут снизить фактор сезонности и активизировать продажи во время зимнего затишья.

Эксперт напомнила, что в последние два года количество сделок на рынке ИЖС значительно увеличилось — примерно на 40 процентов. Предлагаемые меры, по ее словам, позволят сделать рынок более прозрачным и безопасным. «В отличие от городских жилых комплексов, которые строятся под строгим контролем муниципальных властей с утвержденными генеральными планами и проектами межевания территорий, коттеджные поселки строятся в более свободном формате. И обычному покупателю дома или земельного участка сложнее разобраться с землеустроительными и градостроительными документами. Новая инициатива увеличит доверие покупателя на этом рынке, что, в свою очередь, увеличит спрос», — уточнила Козлова.

При этом член правления РГР Эдуард Богданов добавил, что россияне, выбирающие дом, сейчас более подготовлены: «Они смотрят, сравнивают, привозят с собой на просмотры технических специалистов. Рынок ИЖС здорово подтянулся и по качеству, и по продукту».

В гильдии предполагают, что объемы строительства ИЖС могут увеличиться, так как сюда заходят крупные технологичные компании. Правда, стоимость жилья с использованием эскроу-счетов и страхования будет несколько выше. «Безопасность стоит денег», — заметил Богданов.

При этом эксперт указал на недостаток комфортных недорогих проектов на рынке ИЖС. Часто строят «кто во что горазд», без идеи и оформленной концепции. От этого проекты получается «грустными» и некомфортными.

Источник: ПАРЛАМЕНТСКАЯ ГАЗЕТА

<https://www.pnp.ru/economics/postroit-dom-stanet-bezopasnee-no-dorozhe.html>

Эскроу-счетам добавляют индивидуальности

В Госдуму внесен проект о применении механизма при строительстве частных домов

31 октября 2023, 01:32

Законопроект, предполагающий возможность финансирования через эскроу-счета строительства подрядчиками частных домов вне организованных коттеджных поселков, внесен правительством в Госдуму. Механизм можно будет применять, если дом строится по типовому проекту или с применением домокомплекта с использованием отечественных материалов. Эксперты полагают, что это позволит сделать рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) более прозрачным и увеличить долю ипотеки, но при высокой ключевой ставке его применение будет затруднительно.

Правительство внесло в Госдуму пакет законопроектов, предусматривающий возможность финансирования через эскроу-счета постройки частных домов вне организованных коттеджных комплексов по договору подряда. Напомним, механизм предполагает, что деньги покупателя попадают на специальный счет в банке, а застройщик получает их лишь после завершения объекта, строительство же ведет за счет кредитных средств. С 2019 года такой порядок введен для строительства жилья в многоквартирных домах — для решения проблемы обманутых дольщиков. С 2022 года метод распространен и на строительство частных домов в малоэтажных жилых комплексах (см. “Ъ” от 24 ноября 2021 года).

Идея расширить проектное финансирование на ИЖС в целом обсуждается не первый год. Как и стандартизация проектов, это должно решить проблему низкой ликвидности таких домов и увеличить ипотечное кредитование сегмента. Сейчас при строительстве частных домов вне коттеджных поселков эскроу-счета используются лишь в пилотном режиме. С инициативой законодательно урегулировать такую возможность выступил в конце лета Минстрой (см. “Ъ” от 2 августа).

Как следует из законопроекта, проектное финансирование, впрочем, охватит не все ИЖС.

раво использования эскроу-счетов предусматривается при использовании типовой документации или домокомплектов, включающих в себя отечественную

продукцию (требования к ней определит Минпромторг), а подрядчик должен раскрыть данные о себе и реализованных проектах. За время доработки проекта власти отказались от детализации — документ теперь носит более рамочный характер, чем изначально предлагал Минстрой (в том числе исключены положения об обязательных условиях договора). Два других проекта решают уже сопутствующие вопросы — страхования средств граждан на эскроу-счетах (по аналогии со счетами для расчетов по договорам долевого участия, в размере до 10 млн руб.), а также освобождения работ подрядчика с применением эскроу-счетов от НДС (как и в случае с застройщиками, продающими квартиры).

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков инициативу приветствует: рынок будет «понятен как для банков и застройщиков, так и для конечных заказчиков». Директор развития жилищной сферы «Дом.РФ» Евгений Квасенков также полагает, что в результате «ИЖС должно стать ликвидным рыночным продуктом, а сделки — прозрачными». При дальнейшей стандартизации рынка и принятии дополнительных мер, говорит он, уровень проникновения ипотеки на ИЖС, как и в сегменте МКД, может превысить 50%. Как отмечает президент НАМИКС Елена Николаева, проект предоставляет возможность выбора механизма — с эскроу или без, и большинство граждан будет заинтересовано в использовании проектного финансирования. Сейчас, говорит она, «недобросовестные подрядчики — та проблема (исключая вопросы инфраструктуры), которая является основной».

Гендиректор ГК «CLT Девелопмент» Павел Карнаух ожидает, что механизм будет востребован более чем у половины потенциальных покупателей загородных домов и позволит упростить оценку домов и участков.

По мнению члена генсовета «Деловой России» Олега Малахова, с учетом развития ИЖС переход на эскроу-счета «выглядит логичным, но усложнит работу небольших строительных организаций: при нынешней высокой ставке ЦБ (15%.— “Ъ”) привлечь кредиты стало очень сложно».

Источник: КОММЕРСАНТ

<https://www.kommersant.ru/doc/6311089?query=дольщик>

Прокурор ХМАО прибыл в Нефтеюганск для проверки долгостроев

Ботвинкин обязал власти усилить контроль за возведением дома в микрорайоне 16А

30 октября 2023, 19:17

В Нефтеюганске прокурор ХМАО Евгений Ботвинкин сегодня встретился с местными властями, застройщиками и представителями надзорных ведомств для координации действий по скорейшему завершению строительства проблемных многоквартирных домов.

В ходе рабочей поездки глава регионального надзорного ведомства посетил строящийся проблемный дом №53 в микрорайоне 16А, который начинало возводить ООО «Артель». Вместе с чиновниками мэрии и представителями компании-застройщика были подняты вопросы выполнения и сроков окончания строительства объекта, а также проблемы, возникающие при возведении дома, вводе объекта в эксплуатацию.

Ботвинкин поручил принять дополнительные меры, для того чтобы избежать очередного затягивания сроков строительства и ввода дома в эксплуатацию, а нефтеюганскому межрайонному прокурору – усилить контроль за работой застройщика.

Строительство дома №53 в микрорайоне 16А началось в 2014 году, но сроки сдачи объекта постоянно переносились. В итоге дом внесли в реестр проблемных домов, а застройщик – ООО «Артель» – признан банкротом.

Напомним, летом 2022 года Фонд защиты прав дольщиков Югры объявлял 2 конкурса по поиску подрядчика для завершения строительства указанного дома за 708,5 млн рублей. Но оба они были признаны несостоявшимися. В итоге на основании коммерческих предложений был определен единственный поставщик, и осенью того же года контракт заключили с компанией ООО «Хаус Групп» из Тюмени.

Источник: ПРАВДА УрФО

<https://pravdaurfo.ru/novost/445145-prokuror-hmao-pribyl-v-nefteyugansk-dlya-proverki-dolgostroev/>

В Астраханской области приняли поправки в закон об обманутых дольщиках

26 октября 2023, 17:05

Благодаря изменениям, внесенным по инициативе губернатора Астраханской области Игоря Бабушкина в действующий с июля закон о восстановлении прав участников долевого строительства, 180 человек получают возмещающие выплаты до конца этого года. В двух чтениях законопроект был принят депутатами региональной думы.

Как отметила заместитель председателя правительства Астраханской области Виктория Гурьянова, в результате исполнения закона был выявлен ряд нюансов правового характера, которые не позволяли провести выплаты для 180 граждан. По поручению губернатора законодательную базу оперативно доработали в правительстве и передали на рассмотрение депутатам, которые также в кратчайшие сроки внесли поправки в документ.

- Все средства, необходимые на реализацию закона в текущем финансовом году, в областном бюджете предусмотрены, - отметила Гурьянова. - Мы планируем завершить эту работу к концу 2023 года.

Зампредседателя правительства также сообщила, что на 25 октября 173 дольщика из 180 уже подали документы на возмещение вложенных средств. Со всеми гражданами поддерживают постоянную связь, проводят консультации.

Также парламентарии в первом чтении рассмотрели законопроект о льготном проезде в городском общественном транспорте для школьников и студентов. Речь идет о скидке при покупке проездных билетов в синие "Волгабасы". Планируется предоставлять ее всем обучающимся-очникам в возрасте до 25 лет.

В рамках первого этапа транспортной реформы такая льгота пока может быть предоставлена на передвижение только в пределах областного центра.

- В будущем, когда мы приступим к реализации второго этапа реформы транспорта, конечно, рассмотрим возможность предоставления таких скидок во

всем регионе. А сейчас продолжим работу над законопроектом с учетом рекомендаций депутатского корпуса, - подчеркнула Виктория Гурьянова.

В двух чтениях приняли и закон "Об отдельных вопросах правового регулирования муниципальной службы в Астраханской области". Его также инициировал астраханский губернатор. Теперь вопросы, связанные с определением размеров оплаты труда муниципальных служащих будут самостоятельно регулировать органы местного самоуправления. При этом они обязаны соблюдать требования федерального и регионального законодательства.

- Сейчас мы разрабатываем правительственное постановление, которое определит предельный норматив формирования расходов на оплату труда всех категорий работников муниципалитетов, - сказала Гурьянова. - Результатом наших действий станет увеличение размера заработной платы для работников местного самоуправления.

Источник: РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА

<https://rg.ru/2023/10/26/reg-ufo/v-astrahanskoj-oblasti-priniali-popravki-v-zakon-ob-obmanutyh-dolshchikah.html>