



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 25 марта по 1 апреля 2024 года.

Кратко:

- Как на дольщиков повлияет введение моратория на штрафы для застройщиков. Министром РФ объяснил возобновление моратория на штрафы для застройщиков;
- Почти 500 дольщиков в Югре получают свои квартиры уже в этом году;
- Долгострой - ЖК «Лампо» в Ленобласти, сдан в эксплуатацию. Это первый дом в России, строительство которого передали новому застройщику через механизм эскроу;
- Министром утвердил новые цены на жилье по регионам;
- В Новосибирске ввели долгострой более чем с 30-летней историей;
- ЦБ обнаружил три новые сомнительные схемы застройщиков в ипотеке. Аналитик ЦБ предупредил о росте популярности сомнительных схем в ипотеке.

Как на дольщиков повлияет введение моратория на штрафы для застройщиков

Минстрой РФ объяснил возобновление моратория на штрафы для застройщиков

1 апреля 2024

В России с 22 марта снова начал действовать мораторий на взыскание штрафов и неустоек за просрочку сдачи новостроек. Постановление было опубликовано на официальном портале правовых актов. Мораторий вводят до 31 декабря этого года.

Как сообщает «РБК-Недвижимость» со ссылкой на пресс-службу Минстроя РФ, документ предусматривает комплекс мер поддержки социально-экономического характера. Он позволит снизить финансовую нагрузку на застройщиков и защитить интересы дольщиков.

«Механизм будет способствовать снижению риска банкротства застройщиков, что призвано содействовать своевременному завершению строительства и получению ключей», — отметили в пресс-службе ведомства.

Мораторий уже вводился в апреле 2020 года во время коронавируса, как часть антикризисных мер поддержки строительной отрасли. Затем его вернули в марте 2022 года, а отменили только в июле 2023 года.

Юристы считают, что из-за моратория застройщики могут не вовремя сдавать объекты. Ведь к ним не будут применяться санкции. Для покупателей такая мера станет негативной из-за роста расходов. В том числе, на ремонт и аренду другого жилья. Но риски срыва сроков видят не все эксперты. Глава портала ЕРЗ.РФ Кирилл Холопик отметил, что мораторий застройщиков не расслабит:

«Достаточно упомянуть, что счета эскроу раскрываются только после ввода дома в эксплуатацию. Поэтому постановление никак не повлияет на сроки ввода домов».

Источник: ИА «ТУЛЬСКАЯ ПРЕССА»

<https://tulapressa.ru/2024/04/kak-na-zastrojshhikov-povliyaet-vvedenie-moratoriya-na-shtrafy/>

Почти 500 дольщиков в Югре получают свои квартиры уже в этом году

16 марта 2024

В Югре в этом году планируют ввести миллион квадратных метров жилья. Об этом говорили на заседании координационного совета по вопросам возведения объектов капитального строительства.

По итогам прошлого года в Югре ввели 955 300 квадратных метров жилья и 307 многоквартирных домов. Из аварийного фонда в новостройки переехали более 10 тысяч югорчан. В этом году результат планируют превзойти.

Как отметила Наталья Комарова, текущее исполнение годового плана - чуть больше 18%. Один из лидеров по темпам строительства и вводу жилья - Сургутский район. В первом квартале 2024 года исполнение годового плана в этой территории составляет 26%.

На заседании также обсудили исполнение регионального плана-графика по защите участников долевого строительства. В настоящее время в Югре пять проблемных объектов. По двум из них в Нефтеюганске и Сургуте права граждан уже восстановлены. Ещё два в Нефтеюганске и один в Сургуте сейчас достраиваются. Свои квартиры ждут 496 человек. По планам все они получают жильё уже в этом году.

Источник: ОТРК «Югра»

https://ugra-tv.ru/news/society/pochti_500_dolshchikov_v_yugre_poluchat_svoi_kvartiry_uzhe_v_etom_godu/

**Долгострой - ЖК «Лампо» в Ленобласти, сдан в эксплуатацию.
Госстройнадзор Ленинградской области выдал разрешение на ввод в эксплуатацию трех корпусов жилого комплекса «Лампо» в Мурино. Ключи от квартир получают более 500 дольщиков.**

Это первый дом в России, строительство которого передали новому застройщику через механизм эскроу.

28 марта 2024

«За два года Дом.РФ выполнил значительную работу. Не только по завершению проектирования и строительства, но и в переговорах с ресурсными организациями. ЖК «Лампо» - стал настоящим примером эффективности реформы долевого строительства. Сегодня дом готов к заселению, с чем поздравляю строителей и дольщиков, которые годами ждали ключи от недобросовестного застройщика», — рассказал заместитель председателя правительства Ленинградской области Евгений Барановский.

Вице-президент Банка ДОМ.РФ Наталья Романюк отмечает, что дольщики начнут получать ключи от квартир в апреле. Всего по итогам реализации проекта жилищные условия улучшат 2156 семей.

Жилой комплекс «Лампо» расположен в 15 минутах от метро «Девяткино». На территории спроектирован двор без машин с детскими и спортивными площадками, воркаутом с тренажерами и зонами отдыха. парадных предусмотрены места для хранения колясок и велосипедов. На первых этажах жилых корпусов расположатся коммерческие помещения, где планируется открыть магазины, аптеку, салон красоты, пункты выдачи заказов, фитнес-студию и кафе.

Источник: АГЕНТСТВО СТРОИТЕЛЬНЫХ НОВОСТЕЙ

https://asninfo.ru/news/112827-dolgostroy-zhk-lampo-v-lenoblasti-sdan-v-ekspluatatsiyu?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop&utm_referrer=https%3A%2F%2Fdzen.ru%2Fnews%2Fsearch%3Ftext%3D

Минстрой утвердил новые цены на жилье по регионам

Приказ Минстроя России от 21 марта 2024 г. № 174/пр «О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2024 года»

Источник: МИНСТРОЙ РОССИИ

<https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/363848/>

В Новосибирске ввели долгострой более чем с 30-летней историей

Речь идет о многоквартирном доме на улице Ивлева

29 марта 2024

Старейший долгострой в Новосибирской области, многоквартирный дом, работы по которому велись более 30 лет, завершили в Новосибирской области. Дом введен в эксплуатацию, сообщили в пресс-службе правительства региона.

"В Новосибирске введен в эксплуатацию долгострой по ул. Ивлева, 160, история которого длится более 30 лет", - говорится в сообщении.

Министр строительства региона Алексей Колмаков рассказал, что дом - старейший долгострой региона, его строительство началось в 1991 году. Спустя семь лет первоначальный застройщик - "Новосибирский завод конденсаторов" - передал права ООО "ЗЖБИ-7", которое в свою очередь не справилось с обязательствами, не достроило дом, и в итоге было признано банкротом.

"В 2006 году граждане объединились в жилищно-строительный кооператив, и все вместе приняли решение о достройке дома. Для этого они дополнительно собрали средства на достройку, а правительство региона оказало поддержку - на завершение строительства дома были направлены средства МИПов - почти 64 млн рублей, а также предоставлены субсидии на благоустройство придомовой территории. Сегодня дом готов принять новоселов, свое жилье получат 100 дольщиков. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено 29 марта 2024 года", - приводит пресс-служба слова Колмакова.

С начала года в регионе уже введены в эксплуатацию пять проблемных объектов. Кроме того, продолжается выплата компенсаций в рамках взаимодействия с ППК "ФРТ", на данный момент выплаты получили 2 287 дольщиков на общую сумму порядка 5,8 млрд рублей.

Источник: ИА ТАСС

<https://tass.ru/nedvizhimost/20389635>

ЦБ обнаружил три новые сомнительные схемы застройщиков в ипотеке

Аналитик ЦБ предупредил о росте популярности сомнительных схем в ипотеке

29 марта 2024

Центральный банк (ЦБ) РФ нашел на рынке ипотеки три новых рискованных схемы, которыми пользуются банки и застройщики. Об этом 29 марта сообщил начальник центра анализа рынка недвижимости департамента банковского регулирования и аналитики Банка России Александр Копылов на всероссийской конференции «Ипотечное кредитование в России».

«Мы занимаемся плотным мониторингом того, что происходит. В последнее время мы столкнулись с несколькими отчасти новыми, отчасти трансформированными старыми схемами, которые на рынке присутствуют. По нашему мнению, они риски создают», — сказал Копылов.

По его словам, три новые схемы связаны с неполным или более поздним перечислением денег покупателей жилья в новостройках на эскроу-счета. Первая схема, которую называли аккредитивной, основана на том, что большую часть суммы, полученной от приобретателя, не зачисляют на специальный счет, а оформляют как будущий платеж в виде аккредитива — бумажной гарантии, определяющей время и условия получения денег компанией, которая строит дом.

«Предположим, для простоты, у нас стоимость приобретаемой квартиры составляет 10 млн руб., из них 2 млн руб. покупатель финансирует за счет собственных средств (первоначального взноса), а оставшиеся 8 млн руб. — берет в ипотеку. Как положено по 214-ФЗ, для расчетов используется счет эскроу», — привел пример аналитик.

Первоначальный взнос по договору долевого участия (ДДУ) перечисляют на эскроу-счет, а ипотечную сумму оформляют как аккредитив, который действует почти до конца возведения новостройки, а к сдаче средства с гарантии тоже переходят на эскроу. Такой срок перевода денег обусловлен нормой 214-ФЗ, которая требует, чтобы к концу строительства купленная квартира была полностью оплачена. Эта схема существовала и раньше, но стала популярнее после того, как крупные банки стали выдавать льготную ипотеку с господдержкой только при условии, что застройщик является партнером этой кредитной организации и платит

ей комиссию. Средства на аккредитивах, в отличие от эскроу-счетов, страховка не защищает, поэтому покупатель может потерять свои деньги. Схема вредит и застройщикам, потому что банкам становится сложнее финансировать такие компании, и кредиты для девелоперов становятся дороже.

Вторая схема, которая пока не очень широко распространена, — продажа квартиры связанному с застройщиком человеку или компании по более низкой цене, за которой следует переуступка уже по рыночной стоимости. Например, девелопер продает аффилированному лицу жилье по ДДУ за 1 млн рублей при рыночной стоимости 10 млн рублей, и заниженная сумма перечисляется на эскроу-счет. Потом связанное с застройщиком лицо переуступает права на квартиру конечному покупателю по рыночной стоимости. Получается, что у покупателя будет обеспечение в 1 млн рублей на эскроу, а застройщик сразу получит 9 млн рублей прибыли. Эта схема тоже опасна, в первую очередь для того, кто приобретает квартиру: если девелопер обанкротится, покупатель получит только сумму с эскроу-счета, а остальное потеряет.

Третью схему называли траншевой ипотекой — это выдача жилищного кредита с оплатой стоимости по ДДУ «в рассрочку». Например, клиент покупает квартиру за 10 млн рублей и выплачивает в виде первого взноса 2 млн. Эти деньги сразу оказываются на счете эскроу, а дальше ипотечный кредит может оформляться частями разного размера, и эти деньги девелопер получает, опять же, перед самой сдачей дома. Это формально не нарушает никакие законы, такая схема позволяет покупателю платить по ипотеке меньше, но иногда приобретатели могут из-за этого неверно рассчитать свою платежеспособность, что создаст трудности и им самим, и выдавшему кредит банку.

Чтобы бороться с этими схемами, ЦБ разослал кредитным организациям письмо с рекомендациями не использовать такие рискованные способы выдачи ипотеки. Регулятор также подготовит еще одно письмо с подробными объяснениями, например, того, что переуступка прав по ДДУ, если на эскроу-счете нет полной суммы, должна считаться необеспеченным кредитом и требовать от банка больших резервов.

«В отдельных схемах вытекает тема с завышением стоимости, поэтому предполагается, что регулирование будет немного адаптировано на ситуации, когда сейчас банки для расчета показателя LTV (отношение суммы кредита к стоимости имущества, передаваемого в залог кредитной организации. — Ред.) используют цену договора. А мы попросим рыночную стоимость. <...>

Разрабатываются, разработаны и должны быть в какой-то момент приняты стандарты ипотечного кредитования», — объяснил Копылов.

Дополнительно ЦБ хочет предложить правительству, во-первых, запретить выдавать льготную ипотеку в случае переуступки прав по ДДУ и сохранить такое кредитование только для покупки у строящей компании напрямую. Во-вторых, следует добавить в условия льготной ипотеки полную оплату стоимости по ДДУ с перечислением денег на эскроу-счет. В-третьих, нужно сделать обязательным зачисление суммы субсидии на эскроу-счет с возможностью сделать это до заключения ДДУ.

Источник: ИЗВЕСТИЯ

<https://iz.ru/1674075/2024-03-29/tcb-obnaruzhil-tri-novye-somnitelnye-skhemy-zastroishchikov-v-ipoteke>