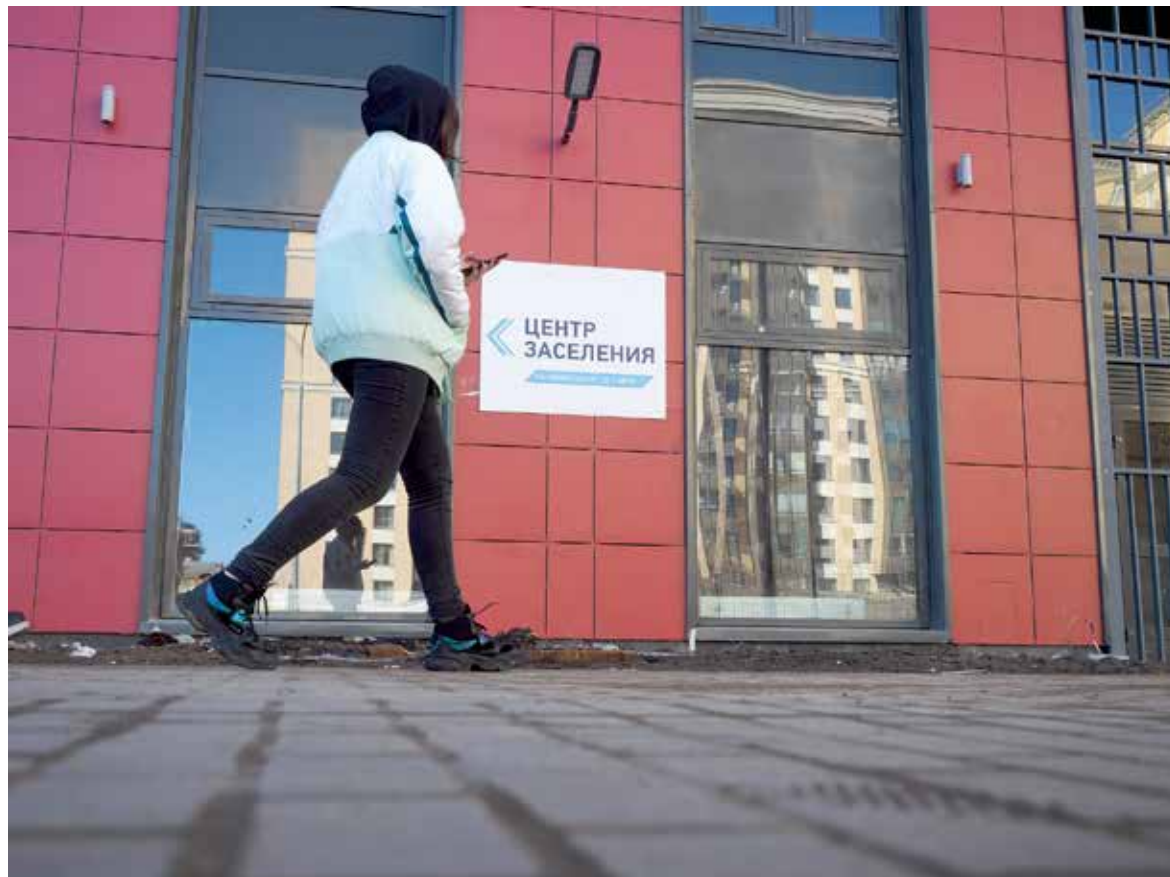


Обманутые дольщики уходят в прошлое

По оценкам экспертов, в России насчитывается более 150 тыс. обманутых дольщиков. Восстановить их права правительство страны намерено до конца 2023 года. Эти же сроки называют и в Смольном. Вместе с тем в Петербурге данная проблема не имеет массового характера, а переход на эскроу-счета и вовсе практически исключает появление новых случаев.



Дальнейшее исключение появления новых обманутых дольщиков участники отрасли связывают и с переходом на механизм счетов эскроу с июля 2019 года
Фото Евгения Павленко

издания. Поэтому отказ от помощи в достройке проблемных домов застройщики охарактеризовали как непрофессионализм. Тем не менее участники рынка подчеркивают, что завершение недостроенных объектов всегда очень рискованно, так как экономика таких проектов нередко меняется в процессе их реализации, поэтому девелоперы берутся за чужие объекты только в случае понятной коммерческой выгоды. По мнению экспертов, при обсуждении Смольного с девелоперами возможности достройки речь может идти как о формальных, так и о неформальных договоренностях, например, о согласовании повышенных технико-экономических показателей (например, разрешение на отклонение по высоте) так и до прямо предусмотренных механизмов в законе. «При заключении соглашения о достройке застройщик вправе получить без торгов дополнительный участок для жилищного строительства», — поясняют юристы.

Дальнейшее исключение появления новых обманутых дольщиков участники отрасли связывают и с переходом на механизм счетов эскроу с июля 2019 года, когда деньги покупателя застройщику не поступают до момента завершения строительства. Так, по данным одного из коммерческих банков, на начало августа в Петербурге строится около 10 млн кв. м жилья, из них 5,4 млн кв. м возводится с использованием эскроу, 4,6 млн кв. м — с уплатой в компенсационный фонд, а 18 тыс. кв. м — без привлечения средств граждан.

«В случае банкротства застройщика средства в полном объеме (но не более 10 млн рублей) возвращаются гражданам. Эта схема полностью защищает права граждан», — подчеркивает Антон Мороз, вице-президент саморегулируемой организации. Если застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства без использования эскроу-счетов, он уплачивает обязательные взносы в компенсационный фонд, формирование которого осуществляет ППК «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства». За счет такого компенсационного фонда обеспечивается защита прав граждан, пострадавших от недобросовестных застройщиков.

МАРИНА КОВАЛЕВА

На сегодняшний день в Едином реестре проблемных объектов (ЕРПО) в отношении Санкт-Петербурга отражена информация о 24 проблемных объектах недвижимости, 21 из которых относится к объектам жилого назначения. Наиболее остро ситуация обстоит с объектами, реализуемыми в рамках конкурсных производств, возбужденных в отношении компаний-застройщиков, говорят участники рынка. По мнению Дмитрия Некрестьянова, партнера, руководителя практики по недвижимости и инвестициям одного из адвокатских бюро, ситуация с обманутыми дольщиками в Петербурге с годами существенно улучшилась. Так, по данным Смольного, в 2017 году было достроено 15 проблемных объектов общей площадью более полумиллиона «квадратов», в 2018-м — пять (172 тыс. кв. м), в 2019-м — 13 (283 тыс. кв. м), а в 2020-м — два (26,2 тыс. кв. м).

Глава комитета по строительству Петербурга Игорь Креславский уверен, что полностью решить проблему обманутых дольщиков удастся к концу 2023 года, при этом договоренности о достройке таких домов всегда индивидуальны, поскольку каждый объект имеет свои особенности.

Негативный фон из-за наличия в городе долгостроев может сказаться на продажах добросовестных участников рынка, утверждают собеседники

Недострой, входящий в Единый реестр проблемных объектов в Петербурге

Всего 24



Источник: комитет по строительству

14

проблемных объектов планируется достроить в этом году

Источник: комитет по строительству