

Депутаты совместно с Минэкономразвития и Минрегионом предложили свой вариант решения проблемы обманутых дольщиков. Как стало известно «МН», разработан законопроект, фактически вводящий обязательное страхование ответственности застройщиков, привлекающих на стадии строительства деньги будущих собственников жилья. Страховщики скептически отнеслись к документу, а застройщики обещают поднять цены.

Массовые выступления обманутых дольщиков беспокоят власти не первый год. Только за последние шесть-семь месяцев прошли десятки акций. Вчера группа отчаявшихся соинвесторов, в том числе объектов Минобороны, объявила бессрочную голодовку. По данным Министерства регионального развития, сегодня в стране насчитывается около 75 тыс. обманутых дольщиков. А по оценке координатора движения «Однодольщики» Игоря Гульева, портфель неисполненных перед ними обязательств составляет 7–8 млн кв. м жилья. «То есть фактически за последние пять лет у нас в стране был обманут каждый десятый человек, вступивший в долевое строительство», – говорит Гулев.

Изменить ситуацию призван законопроект «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве» (имеется в распоряжении «МН»). Документ разработала депутатская рабочая группа по защите прав вкладчиков и дольщиков совместно с Минэкономразвития и Минрегионом.

Обязательное страхование ответственности документом формально не вводится. Однако те застройщики, что привлекают средства граждан, должны будут вступить в общество взаимного страхования (ОВС) и соответственно страховать свою ответственность на случай невыполнения обязательств. Контролировать застройщиков будут региональные органы, наделенные полномочиями надзора за долевым строительством, пояснил зампреда бюджетного комитета Госдумы Александр Коган. «Если компания не застрахована, то региональные надзорные органы будут иметь право выписывать штраф, останавливать стройку. И обязать застраховаться», – говорит депутат. Размер штрафных санкций пока обсуждается, предполагается, что сумма будет существенной.

Поначалу предполагалось, что ответственность должна страховаться на полную стоимость строящегося дома. «То есть если квартира стоит 20 млн руб., значит, и лимит ответственности по квартире будет 20 млн руб.», – объяснил Александр Коган. Однако, по его словам, участники рынка предложили ограничиться жильем эконом-класса с максимальной страховой суммой по каждой квартире в размере 5 млн руб. «Мы выявили, что в среднем в регионах стоимость трехкомнатной квартиры не превышает 5 млн руб. Это средний показатель по России без учета московского и питерского регионов», – уточнил депутат.

Сейчас предполагается, что стоимость страховки составит 4% от страховой суммы. Разработчики законопроекта исходили из того, что объем невыполненных обязательств к общему объему долевого строительства, по их подсчетам, составляет 4–6%. Если средств на покрытие страхового случая не хватит, все участники ОВС будут скидываться поровну, чтобы получить нужную сумму для возмещения убытков дольщиков.

Авторы документа уверяют, что цена страховки не повлияет на стоимость квартир. Александр Коган ссылается на высокую рентабельность строительства, которая, по его оценке, составляет 25–40%, и застройщики предлагают всевозможные скрытые скидки, чтобы привлечь клиента, поскольку «квартиры как пирожки сейчас не продаются».

Застройщики, однако, настроены иначе, они говорят, что поднимут стоимость квартир как раз на эти 4%. «При лимите ответственности в 5 млн руб. цена каждой квартиры поднимется на 200 тыс. руб., и это будет общий тренд рынка. Мы как конкурировали по ценам, так и будем, только с накруткой в 4%», – говорит президент финансово-строительной корпорации (ФСК) «Лидер» Владимир Воронин.

Примерно так же думает и координатор движения «Однодольщики» Игорь Гульев. По его мнению, цена на квартиру может подняться и вовсе на 10% и более. «Получается, каждый житель России должен будет платить на 10% больше только за то, что у нас не могут отрегулировать рынок. Это бред», – констатирует он. При этом, как отмечает Воронин, страхование ответственности в добровольном порядке стоит значительно дешевле. Кроме того, у него вызывает сомнение возможность ОВС расплатиться по рискам. «А если наступит кризис и все застройщики встанут? Фонд не расплатится, у него же нет других поступлений», – задается вопросом глава ФСК.

По мнению Гульева, основная проблема рынка сегодня состоит в отсутствии жесткой системы контроля над компаниями-застройщиками. В 2005 году вступил в действие закон об участии в долевом строительстве, который регулирует отношения застройщиков и покупателей. В частности, введена проектная декларация, которая должна содержать информацию о застройщике и строительном проекте. Однако принципиальных изменений в лучшую сторону на рынке недвижимости не произошло. Отмена в 2010 году лицензий для строительных фирм и попытки рынка заняться саморегулированием также не привели к позитивным переменам. Поправки в закон о банкротстве, которые дают основания дольщикам обратиться в суд, вступили в силу не так давно. «Но и эти поправки – борьба с последствиями болезни, а сама болезнь не лечится», – подчеркивает Гульев. Поэтому нередко бывает так, что компания с нулевыми активами и уставным капиталом в 8 тыс. руб. сможет собрать \$50 млн на нулевом этапе строительства и дальше вывести их с помощью фирм-однодневок, приводит пример Гульев.

Движение «Однородольщики» разработало свою схему защиты интересов дольщиков. Они предлагают частным инвесторам передавать деньги не застройщику, а банку. И 70% стоимости квартиры замораживать до окончания строительства. И лишь 20–30% перечислять застройщику на старте реализации проекта. При этом застройщик должен иметь возможность под замороженные средства привлечь кредит в том же банке. Однако, по словам Гульева, этой идеей движение не сумело заинтересовать законодателей.

Страховщики так же, как и застройщики, отнеслись к законопроекту скептически. По мнению замглавы страховой компании «РЕСО-Гарантия» Игоря Иванова, компенсировать отсутствие соблюдения закона с помощью страхования – идея порочная. «Страховать на тот случай, что кто-то совершит правонарушение или аферу, нельзя. Мы хотели бы страховать на тот случай, если вдруг ураган пронесется и снесет с земли постройки, зальет дождем фундамент. Не представляю, кто будет страховать от того, что застройщики убегут куда-нибудь с деньгами». Страховщик также считает, что начинать надо с большей прозрачности действий застройщиков и укрепления законности.

Источник: Московские новости, 02.12.11