Законопроект о фонде защиты прав дольщиков был принят Госдумой в первом чтении. Сейчас в России десятки тысяч обманутых дольщиков, но страховые выплаты ни по одному из замороженных объектов не производятся. Депутатам нужно также решить вопрос отчислений для застройщиков, чтобы новые тарифы не привели к увеличению стоимости квадратного метра.

Масштаб проблемы

Ко второму чтению предлагается дополнить законопроект нормами об обязательной проверке деятельности фонда Счетной палатой, а также установке иных форм контроля, которые обеспечат прозрачность и сохранность средств фонда, сказал в рамках своего выступления замминистра строительства и ЖКХ Никита Стасишин.

Также, по его словам, документ планируется дополнить нормами об установлении переходного периода до 1 июля 2018 года, во время которого обязательные отчисления для всех застройщиков составят 1,2% от цены договора. По словам главы Минстроя Михаила Меня, размер взноса сопоставим со средним реальным тарифом по страхованию ДДУ, который сегодня предлагают страховые компании.

В целом законопроект направлен на повышение гарантий гражданам, которые вложили свои деньги на стадии строительства.

Сейчас в стадии строительства находится более 120 млн кв. м жилья, которые возводятся на средства граждан. Действует более 1 млн договоров участия в долевом строительстве.

При этом обманутыми дольщиками в России за последние три года стали 16 тыс. человек, сообщил председатель комитета по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям Николай Николаев. Между тем депутат Юрий Афонин отметил, что речь идет не о 16 тыс. человек, а о 120 тыс. обманутых дольщиков.

Ранее в интервью «Газете.Ru» Михаил Мень оценивал число обманутых дольщиков в 40 тыс. человек. «В реестре чуть больше 40 тыс. обманутых дольщиков. Помимо этого, есть еще и люди, которые стали жертвами просто аферистов и жуликов — «…» такими компаниями занимаются правоохранительные органы. В классическом смысле обманутых дольщиков около 40–42 тыс., эта цифра постоянно меняется».

А где деньги?

Никита Стасишин отметил, что, по данным Центробанка, действующая система страхования находится на пределе возможностей по объему принимаемых лиц. «Общий объем страховых премий, собранных страховщиками за этот период, составляет 27,5 млрд руб. Несмотря на наличие случаев по застройщикам, находящимся в процедуре банкротства, на сегодняшний день ни одной выплаты не произведено», — сказал Стасишин.

Проблему подтвердил и Николай Николаев: «18 млрд руб. ежегодной премии, которые получают страховые компании по данному виду страхования, при нулевых выплатах».

«У нас 16 тыс. обманутых дольщиков, при этом нет ни одного страхового случая. Можно поинтересоваться, куда деньги-то ушли, собранные с населения?» — поинтересовался у замминистра спикер Госдумы Вячеслав Володин.
По словам Стасишина, все средства сформированы в резервах страховых компаний, и за процессом следит надзорный орган в Банке России. «А вот что действительно еще не наступили выплаты, хотя банкротства застройщиков пошли, а число обманутых дольщиков увеличилось, это действительно так», — ответил он.
Такую ситуацию председатель нижней палаты назвал нонсенсом. «Сейчас эти деньги работают, приносят прибыль страховым компаниям, а люди остались один на один со своей проблемой. Есть понимание, что это неправильно, что этим нужно заниматься, что нужно собирать страховые компании, чтобы они лицом повернулись к проблемам тех людей, которые перечислили им деньги?» — снова спросил Володин, на что получил ответ, что Минстрой совместно с ЦБ ведет работу по урегулированию вопроса.
«Банкротство — что такое? Человек по миру пойдет при том, что есть такие финансовые ресурсы, которые предназначены для оказания помощи», — высказал мнение спикер Госдумы.
Что говорит регулятор
По словам директора департамента страхового рынка в ЦБ Игоря Жука, подавляющее количество обманутых дольщиков не имело договора страхования в формате 214-ФЗ. Здесь он вспомнил компанию Су-155. «Это было, как правило, мошенничество, связанное с тем, что это была комбинация недобросовестных действий застройщика и компаний, которые не получали платежей, и договоры были недействительными», — рассказал Жук. Сейчас ситуация изменилась, поскольку с 2014 года действует закон о долевом строительстве.
Ранее в ЦБ «Газете.Ru» уже говорили, что Банк России осуществляет мониторинг страховщиков. «В список входят страховые компании, которые отвечают установленным законом об участии в долевом строительстве требованиям к размеру собственных средств. С 1 октября 2015 года страховщики должны иметь собственные средства в размере не менее 1 млрд руб. Ранее эта сумма составляла 400 млн руб.», — отметили в пресс-службе регулятора. Там же пояснили, что для компаний, осуществляющих страхование сложных рисков, Банк России утвердил повышенные требования к платежеспособности.
Жук отметил, что сейчас речь идет о 19 компаниях, которые имеют право страховать ответственность застройщиков, плюс есть Общество взаимного страхования. Ранее глава ОВС Александр Ручьев рассказывал, что общество исполнит свои обязанности по существующим договорам.
Между тем глава Минстроя сказал, что страхование договоров долевого участия страховыми компаниями не дало своего результата: «Ни разу никто никому ничего не компенсировал». По словам Меня, рынок для страховщиков закроется после создания фонда.
«К сожалению, Общество взаимного страхования также попадает, поскольку это, по сути, страховая компания. Были разные идеи, как его переформатировать. Думаю, что мы подскажем какие-то решения тем застройщикам, которые объединялись в рамках ОВС. Возможно, ОВС будет в каком-то виде трансформировано, но государственный компенсационный фонд будет единственным, кто будет страховать все договоры долевого участия», — пояснил министр «Газете.Ru».

Как это скажется на стоимости метра

Один из основных вопросов был связан с возможностью выдачи займов компенсационным фондом — кто будет принимать решение выдавать средства и в каком объеме?

«Совет фонда будет принимать решение в соответствии с законом о банкротстве, а дальше — арбитражный суд и арбитражный управляющий. Когда будет сформирован объект незавершенного строительства и понятна стоимость, необходимая на достройй этого объекта», — ответил Стасишин.

Застройщики, опрошенные после пленарного заседания «Газетой.Ru», в целом высказались за создание государственного компенсационного фонда долевого строительства.

На первичном рынке был необходим механизм аккумулирования средств, который обеспечит достаточно оперативную защиту дольщиков в случае недостроя, без «посредников» и длительных сроков получения компенсации, прокомментировал генеральный директор АО «Инград» Анатолий Францев.

По его словам, механизм и принципы его работы требовали детальной проработки и расчетов как в части размера отчислений, так и в части критериев надежности застройщиков, которые, в свою очередь, будут влиять на размер этих отчислений.

Фонд является некоммерческой организацией, учредитель которой — Российская Федерация, что позволяет быть уверенным в надежности сохранения средств, высказал мнение эксперт.

В группе компаний «Гранель» уверены, что необходимость внедрения государственного компенсационного фонда, безусловно, есть, поскольку последние несколько лет показали, что государству необходимо регулировать ситуацию на строительном рынке, защищая дольщиков от недобросовестных застройщиков.

На 3 июля назначены еще одни расширенные парламентские слушания законопроекта. В Минстрое надеются, что законопроект будет принят в июле. Хотя отмечают, что остается открытым вопрос расчета тарифов, чтобы это не сказалось на стоимости квадратного метра для граждан.

Источник: Газета.ру, 15.06.2017