

Вопрос защиты участников долевого строительства, который неоднократно поднимался властями на самом высоком уровне, до сих пор остается открытым. Минфин, другие ведомства и институты резко раскритиковали законопроект о взаимном страховании гражданской ответственности дольщиков, внесенный в Госдуму группой депутатов.

Основная претензия – принятие проекта в нынешней редакции приведет к подорожанию жилья. В обсуждаемом законе много неясностей и излишеств, а целый ряд требований усложняет процесс строительства, и их затруднительно выполнить на практике.

В законопроекте предлагается ввести институт страхования гражданской ответственности застройщика, привлекающего средства граждан, – общество взаимного страхования (ОВС). Страховым случаем будет признан факт закрытия реестра требований кредиторов (в соответствии с законом о банкротстве), если обязательства члена ОВС перед выгодоприобретателем не исполнены.

По словам источника, близкого к Минфину, этого недостаточно для того, чтобы обезопасить дольщиков. Для установления факта наступления страхового случая требуется порой более года. В то же время, как объяснил собеседник «Известий», прекращение членства в ОВС не содержит каких-либо ограничений на выход из общества. Это означает прекращение взаимного страхования, так что гарантия возмещения расходов дольщикам полностью не обеспечена.

Кроме того, законопроект наделяет ОВС полномочиями по контролю за целевым использованием членами общества денег, привлеченных у физлиц для строительства. Но эта функция не соответствует целям взаимного страхования (по проекту целью ОВС является осуществление страхования имущественных интересов застройщиков на взаимной основе путем объединения в обществе необходимых для этого средств).

– У нас с Минфином возник острый конфликт по поводу данного законопроекта. На мой взгляд, министерство фактически саботирует поручение президента разобраться до

конца этого года с проблемой дольщиков, – сообщил «Известиям» один из авторов законопроекта, зампреда комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Александр Хинштейн.

По его словам, позиция Минфина понятна – ведомство не хочет брать на себя ответственность за схему страхования, которая относится к сфере его компетенции.

– Вместо ОВС Минфин предлагает внедрить систему саморегулируемых организаций (СРО), которая автоматически попадает в ведение Минрегиона, – рассказал Хинштейн.
– Но СРО в сфере долевого строительства себя уже не оправдали – их просто невозможно контролировать.

Хинштейн отметил, что в России на сегодняшний день около 90 тыс. обманутых дольщиков.

– В целом доленое строительство составляет не менее 35% от общего объема строящегося жилья, – приводит статистику депутат.

В Минфине не смогли предоставить оперативный комментарий.

По данным Росстата, в 2011 году организациями всех форм собственности построено 788,2 тыс. новых квартир, что на 9,9% больше, чем в 2010-м.

Руководитель проекта «Однодольщики.ру» Игорь Гульев, правда, думает, что новый законопроект поможет решить проблемы дольщиков, и в целом согласен с позицией Минфина.

– Само понятие «взаимное страхование» какое-то непонятное. Надо подходить к вопросу с другой стороны, – комментирует Гульев. – Фирмы, которые принимают деньги от дольщиков, по сути, занимаются финансовой, по большому счету даже банковской,

деятельностью. Но этот рынок, хотя на нем огромные обороты средств граждан, никто не регулирует и не контролирует.

На взгляд Гульева, законодательно следует установить, чтобы любой застройщик, собирающийся принимать средства физлиц, открывал спецсчет в коммерческом банке.

– На этом счету деньги бы хранились как в сейфе – застройщик мог бы использовать на строительство только 30% из них, – полагает руководитель проекта «Однодольщики.ру». – Притом кредитная организация под эти деньги всегда выдаст застройщику заем и, в случае провала проекта, заберет недострой себе или передаст другой компании. Дольщики никак не пострадают.

Страховые компании в свою очередь не в восторге от грядущего нововведения, поскольку им рынок долевого строительства непонятен. Как заявили «Известиям» во Всероссийском союзе страховщиков (ВСС), недоработкой является то, что страховым случаем признается факт закрытия реестра денежных требований кредиторов.

– Таким образом, страхование начинает «работать» только в случае банкротства застройщика, но такие ситуации очень редки. Чаще мы сталкиваемся с тем, что дома просто не строят, и от этого рядовые покупатели никак не защищены, – объяснили в ВСС. – До того как процедура банкротства дойдет до этапа закрытия реестра денежных требований кредиторов, пройдет очень много времени. С учетом инфляции и роста цен на недвижимость такая процедура практически не защищает права покупателей жилья, поскольку возвращенные им по прошествии нескольких лет средства не будут равноценны внесенной ими сумме.

Более того, страховое возмещение выплачивается независимо от того, внесен ли полностью взнос на дату наступления страхового случая, а также независимо от вины члена общества в его наступлении.

– Указанное положение противоречит основам страхования и порождает широкие возможности застройщика для злоупотребления членством в ОВС, поскольку у застройщика отсутствует страховой интерес, – заключили представители страхового союза.

Игорь Гульев также недоволен тем, что вступление в силу данного законопроекта приведет к подорожанию жилья. Хинштейн подтвердил, что страховой взнос будет заложен в стоимость квартиры.

– По нашему мнению, в фонд взаимного страхования нужно будет направлять в пределах 3% от стоимости жилья. Точную цифру предполагается установить в процессе обсуждения законопроекта, – сказал депутат.

Он надеется, что проект документа будет рассмотрен в первом чтении в ближайшее время, до думских каникул. К тому моменту ряд положений законопроекта, по словам Хинштейна, будут изменены. К примеру, авторы изначально решили, что ОВС должно быть одно. Но теперь они пришли к выводу, что таких организаций должно быть несколько – в соответствии с числом федеральных округов.

Источник: [Известия](#) , 03.05.12

Автор: Полякова Ю.