

*Премьер РФ Дмитрий Медведев подписал постановление, которым Минстрою поручено учредить некоммерческий Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. С 1 января 2017 года застройщики будут обязаны делать взносы в этот фонд. А если строители обанкротятся, то, по задумке правительства, фонд будет возмещать гражданам понесенные убытки и завершать строительство жилья.*

Застройщики должны будут отчислять в фонд 1% от планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации, до регистрации договора с первым дольщиком. Управлять фондом будет Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). При этом фонду разрешили вкладывать свободные средства в государственные и ипотечные ценные бумаги, а также размещать на банковских депозитах. Правда, банк при этом должен соответствовать двум критериям: его капитал должен составлять не менее 25 млрд руб. (таких сейчас в России около 50) и его рейтинг должен уступать суверенному не более чем три ступени.

По данным представителя Генпрокуратуры Антона Головина, в 2011–2012 годах в стране насчитывалось 75–80 тыс. обманутых дольщиков, а на октябрь 2016 года было 745 проблемных объектов и 38,8 тыс. пострадавших граждан.

Министр строительства и ЖКХ Михаил Мень отмечал, что, несмотря на кризис в экономике, в стране рекордными даже по отношению к советскому периоду темпами идет строительство: в 2014 году 83 млн кв. м, а в 2015-м – 85 млн. По итогам октября-ноября 2016 года уже введено 55 млн кв. м жилья. «Такой высокий результат был достигнут благодаря государственной программе по субсидированию процентной ставки по ипотеке», – говорит Мень.

Возможно, что именно общий экономический спад и «горячие деньги» на строительном рынке и приводят к росту незавершенного строительства. Председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству Дмитрий Азаров рассказал, что количество регионов с незавершенными объектами долевого строительства увеличилось. Он подтвердил, что в 2016 году выявлено 745 проблемных объектов в 68 регионах, и напомнил, что в 2015 году их было меньше: около 550 проблемных объектов в 61 регионе.

Изменить ситуацию должен новый фонд коллективных взносов. На помощь ему придут полтора десятка поправок к закону «Об участии в долевом строительстве», которые будут вводиться двумя волнами, с 1 января и с 1 июля 2017 года.

Теперь все компании-застройщики обязаны будут завести официальный сайт с исчерпывающей информацией о своем финансовом состоянии, подтвержденное аудиторскими, и о возводимом объекте. Не смогут привлекать средства дольщиков строительные компании, которые находятся в процессе банкротства или числятся в списке недобросовестных застройщиков.

С 1 января застройщики обязаны раскрывать в проектной декларации элементы благоустройства, размер платы за подключение к инженерным сетям, указывать в официальной документации то название объекта строительства, которое они используют в рекламе.

С середины лета 2017 года на рынке не смогут работать компании с минимальным уставным капиталом в 10 тыс. руб. Если компания планирует построить не более 1,5 тыс. кв. м жилья, то размер ее уставного капитала должен будет составлять 2,5 млн руб., а

при строительстве 100 тыс. кв. м – 150 млн руб.

К новым мерам сдерживания неумелых, недобросовестных застройщиков, да и просто мошенников относится планируемая работа через эскроу-счета. На них должны будут аккумулироваться денежные средства застройщиков, а строители получают к ним доступ, только когда выполняют свои обязательства.

Новый фонд призван заменить действующую сегодня систему страхования вкладываемых в строительство средств граждан.

Михаил Мень рассказывал, что договоры долевого участия страховались в различных страховых компаниях. Но на этот вид страхования, по его словам, существовали сомнительные тарифы – 0,2–0,3%. Требования к страховым компаниям были ужесточены, страховые тарифы увеличились, но 100-процентного эффекта, по словам министра, это не дало. Именно поэтому после обсуждения на Госсовете было принято решение о создании государственного фонда, который будет единым страхователем по договорам долевого участия.

«Мы предлагали другой вариант, при котором страховые компании могли бы остаться «вторым уровнем» гарантии прав страховщиков, но мы понимаем, почему правительство приняло то решение, которое приняло, – сказал «НГ» президент Всероссийского союза страховщиков Игорь Юргенс. – Потеря этого сегмента рынка для нас не «экзистенциальна».

«Создание нового фонда не решит проблему, – сказала «НГ» председатель Комитета пострадавших дольщиков Антонина Лосева. – Фонд в итоге не государственный, гарантий не больше, чем обеспечивали страховые компании. Да и сумма в 1% от стоимости объекта в случае страхового случая не закрывает все проблемы. Страховые компании с 2014 года страховали 2%, но когда поняли, о каких больших рисках идет речь, с лета 2016 года массово стали отказываться от страхования дольщиков. Проблему нужно решать через ужесточение требований к застройщикам, вплоть до уголовной ответственности».

Страховое сообщество также высказывает мнение, что закладываемый 1% – «это вообще ни о чем». Так высказался генеральный директор страховой компании «Респект», председатель комитета Всероссийского союза страховщиков по перестрахованию Александр Артамонов. «Сейчас примерно 5,6 тыс. застройщиков в России. Из них реально застрахованы порядка 4 тыс. Закладывать 1% на 1 трлн руб. потенциальной ответственности – это всего лишь 10 млрд руб. Это пара жилищных комплексов, не более», – отметил Артамонов.

Источник: Независимая газета, 12.12.2016