

За пострадавших дольщиков заплатят строители

С 1 января 2017 года в стране заработает компенсационный фонд долевого строительства

Кабмин принял постановление о создании фонда, в который застройщики будут платить обязательные взносы. Фонд, в свою очередь, будет рассчитываться с гражданами в случае банкротства строителей.

ЧТО ЗАЩИЩАЕТ ДОЛЬЩИКОВ

Покупка квартиры на стадии строительства для многих зачастую единственный способ обзавестись собственным жильём. А значит, считают законодатели, необходимо совершенствовать защиту граждан на этом рынке. Закон об участии в долевом строительстве был принят ещё в 2004 году и с тех пор подвергся значительным доработкам. Летом 2016 года вступила в силу такая важная поправка в закон, как обязательное требование к минимальному размеру уставного капитала застройщика (для небольшой компании, которая строит не более 1,5 тысячи квадратных метров, — это 2,5 миллиона рублей, для крупного девелопера — 1,5 миллиарда рублей). Также в документе предусмотрена обязательная система страхования рисков — свою гражданскую ответственность застройщики обязаны страховать в компаниях, капитал которых не менее одного миллиарда рублей. Был создан единый реестр участников долевого строительства, разработаны требования к договору и к проектной декларации. Для мошенников на рынке жилья добавили статью в Уголовный кодекс. Однако до недавнего времени в законе о долевом строительстве было и несколько «спящих» норм, как, например, возможность создания государственного компенсационного фонда долевого строительства, взносы в который обязательны для всех участников рынка. 8 декабря 2016 года Правительство выпустило постановление о создании соответствующего фонда. Он заработает с 1 января 2017 года.

Цель фонда — защита прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, обязательства перед которыми не исполняются за-

стройщиками, говорится в постановлении Правительства, которое и является учредителем фонда. Сегодня в стране зарегистрировано около четырёх тысяч застройщиков, которые привлекают средства дольщиков. Теперь они обязаны перечислять в фонд один процент от суммы каждого договора долевого строительства, заключённого с гражданином после 1 января 2017 года. По словам директора департамента Минстроя **Ольги Корниенко**, сумма взноса один процент окончательная, она установлена на переходный двухгодичный период и в дальнейшем может быть пересмотрена в зависимости от ситуации на рынке. Есть у фонда и несколько «неожиданных», можно сказать, чрезвычайных полномочий, например возможность банкротить застройщика, если тот проводит рискованную политику. Фонд также сможет самостоятельно достраивать объекты обанкротившихся застройщиков или инвестировать средства в дру-

РЕГИОНЫ — ЛИДЕРЫ
ПО «ПРОБЛЕМНЫМ» ОБЪЕКТАМ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Московская область	140
Самарская область	59
Новосибирская область	54
Санкт-Петербург	39
Москва	32

гие объекты. По мнению первого заместителя председателя Комитета Госдумы по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления **Ирины Гусевой**, деятельность фонда, безусловно, повысит доверие к рынку долевого строительства. «Фонд, за который отвечает государство, — это надёжная страховка не только для физического дольщика, но и для застройщика, — сказала она «Парламентской газете». — В условиях экономической нестабильности банкротство может постигнуть даже добросовестную компанию. Кто тогда будет спасать людей? Поэтому страховка рисков необходима, и это уже широко применяется



В РОССИИ СЕЙЧАС ОКОЛО ПЯТИДЕСЯТИ ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК, КОТОРЫЕ ОТДАЛИ ДЕНЬГИ, НО НЕ ПОЛУЧИЛИ СВОИ КВАРТИРЫ

в других отраслях. Фонд только начинает работу, и, возможно, его деятельность ещё придётся корректировать. Это живой процесс. Главное, что поправки в законодательство открывают возможность для диалога между застройщиками, гражданами и государством. Он обязательно приведёт к тому, что отечественный рынок долевого строительства станет по-настоящему цивилизованным».

СПЕЦИАЛЬНОГО ЗАКОНА О ФОНДЕ НЕ БУДЕТ

Изначально предполагалось, что Минстрой разработает отдельный законодательный документ о фонде. Однако когда проект был готов, против решительно выступили Минюст и Минфин. Финансисты в своём заключении обратили внимание на то, что нормы законопроекта «приведут к нарушению прав участников долевого строительства на получение возмещения расходов в случае неисполнения застройщиком своих обязательств». Дело в том, что компенсационный фонд непотопляем — он не может быть признан банкротом, в законопроекте Минстроя просто не предусмотрена ситуация, что фонду может не хватить денег. «Если такая ситуация всё же произойдёт, фонд будет брать средства из бюджета», — утверждает эксперт страхового рынка жилья **Александр Артамонов**. «Один процент отчислений — это очень мало. — Кроме того, непонятно, речь идёт о единомразовом отчислении или о ежегодном взносе, как это происходит на рынке страхования. Если один процент закладывать на один триллион потенциальной ответственности, мы получим всего лишь десять миллионов. Это стоимость всего двух высоток», — приводит расчёты Артамонов. Однако, по мнению Ольги Корниенко, денег у фонда хватит, ведь он через два года станет фактически монополистом на рынке страхования долевого строительства. Это что-то вроде гос-

корпорации, уточняет чиновница из Минстроя.

Между тем в Госдуме идея создать ещё одну госкорпорацию большого восторга не вызвала. Депутаты считают, что пока недостаточно парламентского и общественного контроля за уже имеющимися госкорпорациями. Но даже если законопроект Минстроя не пройдёт Госдуму, для создания фонда нет необходимости в отдельном законопроекте, хватит постановления Правительства, а также поправок в Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и в закон о банкротстве. В Минстрое уже заявили, что готовы их представить в кратчайшие сроки.

А ЧТО С ЦЕНОЙ МЕТРА?

Мы знаем немало примеров, когда введение государством нового сбора на рынке приводило к подорожанию продукта. Будет ли так с квадратным метром, покупаемым на стадии котлована?

Ряд экспертов считают, что увеличение цены неизбежно. Правда, произойдёт оно всё на тот же один процент, то есть цены увеличатся незначительно. А вот президент «ОПОРЫ РОССИИ» **Александр Калинин** не разделяет такую точку зрения. В создании государственного фонда он видит два больших плюса. «С приходом госфонда повысится доверие граждан к рынку долевого строительства. Участников станет больше и как следствие — цена метра не только не будет расти, но может даже упасть», — считает Калинин. Второй плюс — это возможность для застройщика получать более дешёвые кредиты. «Стра-

хование в фонде даст возможность банкам давать деньги застройщику не по четвёртой (самой высокой) категории риска, а по второй, что должно отразиться на стоимости кредита и также будет способствовать снижению цены метра», — уверен Александр Калинин.

ЧТО СТАНЕТ СО СТРАХОВЫМИ КОМПАНИЯМИ

Напомним, что благодаря поправкам в закон об участии в долевом строительстве на рынке уже действует система страхования денег дольщиков. Застройщика страхуют допущенные государством к этому виду деятельности компании. Взносы составляют от 0,6 до 1,5 процента от стоимости договора с дольщиком. Эта система будет действовать до 1 января 2017 года. После этой даты все заключаемые договоры станут регистрироваться в компенсационном фонде долевого строительства. Нюансы перехода от одной страховой системы к другой пока до конца неясны, однако большинство участников рынка за то, чтобы он прошёл «без революций». «Частные компании-страховщики могут работать вместе с компенсационным фондом», — считает руководитель департамента страхования Финансового университета при Правительстве РФ **Александр Цыганов**. С его точки зрения надо сохранить систему, когда застройщик страхуется у страховых компаний, но при этом последние становятся платёжными агентами фонда, то есть перечисляют туда собранные деньги, тем самым перестраховывая свои риски.

АЛЕКСЕЙ НИКИШИН

Информационное сообщение

В соответствии с Федеральным законом №95-ФЗ «О политических партиях» создан Организационный комитет политической партии с предполагаемым названием **Всероссийская политическая партия жилищного обеспечения «ЖИТЬ ЛУЧШЕ!»**. Уведомление в Министерство юстиции РФ (иск. №11-133789/16 от 18 ноября 2016 г.). Наш почтовый адрес: 350049, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных Партизан, д. 152, оф. 502, тел. +7(988)240-77-55, e-mail: vamironov@rambler.ru Уполномоченное лицо Организационного комитета — Миронов Василий Александрович