

ДОЛЬЩИКИ: ПОСУЛЫ И РЕАЛИИ

ЧТО ГОВОРИТ ЗАКОН?

Новый Фонд займется возмещением убытков обманутым дольщикам, а также будет выделять деньги на завершение строительства долгостроев. Формироваться фонд будет за счет отчисления застройщиков (здесь читай - самих дольщиков: организаторы застройки вправе привлекать их деньги) в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве. Ожидается, что до 1 июля 2018 года объ-

Обманутым в будущем посвящается

Сегодня в России 132 тысячи обманутых дольщиков, и их число, к сожалению, постоянно растет. По оценкам экспертов, только в Москве и регионе не получили свое жилье около 40 тысяч семей. Многие из них ждут свои квартиры десятилетиями. На днях Госдума приняла закон о создании Фонда компенсации для участников долевого строительства. На новый закон парламентарии возлагают большие надежды – прописанные в нем механизмы призваны защитить граждан, вложивших свои средства в строительство, а в перспективе и вовсе свести на нет проблему обманутых дольщиков. Но так ли хорош закон? Разберемся.

Разрешение на строительство теперь будет выдаваться проектным компаниям, которые займутся непосредственно стройкой объектов. При этом устанавливается принцип «одна компания – одно разрешение на строительство».

ем Фонда составит 4,5 млрд рублей. В дальнейшем тариф может корректироваться. В документе также прописаны меры, ограничивающие риски и потери при банкротстве застройщика.

Что это означает на практике? Крупным застройщикам придется создавать проектные компании под каждый свой объект. Затем каждая проектная компания обязана открыть специальный счет в банке для расчетов по строительству. Положить на него к моменту получения разрешения на работы сумму в размере 10% от планируемой стоимости проекта, да и потом, в течение всего периода стройки, поддерживать остаток на счете в таком же размере. Предполагается, что не так проста будет жизнь и у застройщика, претендующего на деньги Фонда под свой долгострой – ему предстоит конкурсный отбор. Оговаривается, что Фонд будет вмешиваться на этапе банкротства застройщика, участвовать в аккредитации арбитражных управляющих и контролировать расходование средств на достройку объекта.

ЗАКОН И РЕАЛЬНОСТЬ

Безусловно, законодательно принятая попытка решить проблемы обманутых дольщиков – шаг на длинном пути борьбы за права людей. Правда, несовершенная, и не учитывающая многие действенные предложения от самих же дольщиков. И все же это лучше, чем ничего! Тем более, что существующие механизмы защиты, а именно

страхование, совершенно не работают.

СТАНЕТ ЛИ НЕ ЧИСТЫХ НА РУКУ ЗАСТРОЙЩИКОВ МЕНЬШЕ?

Фонд будет аккумулировать большие средства. Где гарантия, что у недобросовестных застройщиков не появится соблазн ре-

условиях вход на рынок будет закрыт случайным компаниям без квалификации и опыта, что может снизить риск появления новых долгостроев. С другой, ведет к появлению нового рынка: купли-продажи юридических лиц-застройщиков, которые соответствуют всем требованиям закона, и которые будут приобретать инвесторы – профаны в жилищном строительстве. Естественно, все издержки при новых правилах работы, застройщики будут стремиться компенсировать за счет покупателей, в том числе включая их в стоимость квадратного метра.

За последние три года страховые компании собрали более 20 миллиардов страховых взносов, но не произвели ни одной выплаты обманутым дольщикам!

шать свои проблемы за счет Фонда – например, пойти по пути преднамеренного банкротства, и тем самым увеличить нагрузку на Фонд. А если – очередной экономический кризис и застройщики перестанут, не смогут, не захотят выполнять свои обязательства?! Выдержит ли это Фонд или после проведения выплат в нем останется ноль? Кто будет наполнять этот обшак?!

КОГО ЗАКОН ОСТАВИТ НА РЫНКЕ?

Закон в существующей редакции закрывает рынок для небольших компаний и новых участников, что означает перелом рынка между гигантами-монополиями и повышением цен на жилье. Теперь застройщиком может быть только юридическое лицо с опытом в строительстве не менее трех лет, и то, если создало не менее 10 тысяч квадратных метров.

С одной стороны, при таких

ДОСТАТОЧНО ЛИ БУДЕТ СРЕДСТВ, СОБРАННЫХ ФОНДОМ?

Серьезный порок закона и в том, что он предоставляет Фонду право самому решать – выплатить обманутым дольщикам деньги или дать возможность получить жилье, оказав помощь в достройке дома. Люди в большинстве случаев хотят получить именно свои квартиры, а не обесцененные деньги.

Как бы там ни было, главным остается вопрос: хватит ли их на всех дольщиков и все долгострои? Еще летом прошлого года в Министерстве строительства и ЖКХ РФ говорили о 30 – 35

Стремление власти решить проблему в будущем, оставляя ее нерешенной в настоящем – удивляет. Ведь новый закон нацелен на то, чтобы обманутых дольщиков не стало больше, и самое главное, к сожалению, – оставляет за бортом сотни тысяч семей, которые уже стали жертвами обмана строителей. Что будет с ними?!



млрд рублей взносов в год, как необходимом объеме компенсаций в долевом строительстве. Подсчитаем. При стоимости квадратного метра 200 тысяч рублей – это примерно 13 домов, что составляет около 4% от всех строящихся, но пока не введенных в эксплуатацию новостроек в пределах МКАД. И это в идеале!

О какой-то защите дольщиков можно говорить, если увеличить процент отчислений хотя бы втрое, то есть 105 млрд рублей ежегодно. Вот только это вряд ли возможно, – уверяют эксперты. По их мнению, с учетом общего объема долевого строительства в Москве, за год едва удастся собрать 15–20 млрд рублей, что даже при ежегодном наполнении не покрывает все расходы по выплатам. На сколько объектов

хватит ожидаемых властями всего лишь 4,5 млрд рублей в Фонде в следующем году, считайте сами.

Кроме того, установленные в законе ограничения размера компенсации сделают работу Фонда бесполезной для обманутых дольщиков, купивших большие и дорогие квартиры. По общему правилу размер компенсации должен быть равен цене договора, но она не должна превышать предельной суммы. Рассчитывают сумму компенсации так: площадь квартиры (не более 120

кв.м) умножают на стоимость «квадрата» (средняя по субъекту на момент заключения договора). Это значит, что многие, купившие квартиры «за дорого», на денежную компенсацию рассчитывать не смогут. Не распространяется действие закона и на нежилые помещения. В первую очередь – на гаражи и машиноместа, которые являются неотъемлемой частью того объекта, который достраивается.

ЧТО БУДЕТ С ДОЛЬЩИКАМИ, КОТОРЫХ УЖЕ ОБМАНУЛИ?!

Ответа на этот вопрос в законе нет. Дольщик же может рассчитывать на выплаты, только если застройщик платил компенсационные взносы. Людей, пострадавших от рук мошенников, – тех, кто взял ипотечные кредиты, вложил в строящиеся квартиры материнские капиталы и последние сбережения, тех, кто остался без жилья и денег, в новом законе просто нет. Он обращен к людям будущего – тем, кому в скором времени предстоит быть обманутыми...

Требования обманутых дольщиков

Прошло четыре года после того, как КПРФ внесла в Московскую городскую Думу законопроект, направленный на решение проблемы обманутых дольщиков. К сожалению, ряд положений из него был принят только сейчас, и то в сильно искаженном виде. А полумерами, как известно, проблему не решить. Совместно с КПРФ обманутые дольщики разработали предложения по «разруливанию» ситуации. Вот некоторые из них.

- Обязать мэров и губернаторов, наконец-то, взять ситуацию под личный контроль и ежемесячно отчитываться о том, как выполняются программы предоставления жилья пострадавшим участникам долевого строительства (выписками Росреестра о количестве сданных квартир на проблемных объектах).
- Разработать механизм, который, в случае «заморозки» стройки и признания дома объектом незавершенного строительства, вернет в государственный бюджет деньги, выде-

- Ответственности за остановленные стройки. Они дают право строителям в одностороннем порядке расторгать договоры долевого участия, если дольщики перестают оплачивать недостроенный дом. А в случае
- Вести ответственность для банков. Преднамеренного прекратил кредитовать строительство – лишился лицензии.
- Вести кредитный мораторий в отношении обманутых участников «долевки» (для граждан, имеющих детей до трех лет, неработающего одного из членов семьи, многодетных, молодых семей до 30 лет с одним и более детьми). Отсрочку

давать на 6 месяцев, и при отсутствии подвижек по стройке, продлить еще на полгода.

● Отменить принятые в 2016 году Госдумой поправки к ФЗ № 214, по которым банки освобождены от субсидиарной от-

ветственности за остановленные стройки. Они дают право строителям в одностороннем порядке расторгать договоры долевого участия, если дольщики перестают оплачивать недостроенный дом. А в случае

банкротства своего застройщика дольщики теряют деньги и жилье. И даже более того, лишаются права получить компенсацию от государства.

- Власти Москвы инициировали поправки к Закону «О статусе столицы» в части реновации жилого фонда. Дольщики требуют от мэрии Москвы предоставлять преференции по данной программе только тем компаниям-застройщикам, которые часть квартир передадут пострадавшим участникам долевого строительства.
- Создать механизм возврата материнского капитала получателям-матерям через Пенсионный Фонд России.
- Ответственность за защиту прав дольщиков и возмещение причиненного им вреда должна возлагаться на исполнительные органы власти и должностных лиц, вплоть до уголовной ответственности.

