

Из законопроекта о защите прав дольщиков, разработанного Минстроем РФ, будет исключено положение, согласно которому риски дольщиков при строительстве многоквартирных домов предлагалось страховать за их счет, сообщил агентству «Интерфакс-АФИ» депутат Госдумы РФ Александр Хинштейн.

Он напомнил, что законопроект о защите дольщиков разрабатывался по поручению правительства РФ.

«На настоящий момент принято окончательное решение о сохранении прежней конструкции предоставления гарантий застройщиками», – сказал депутат.

Таким образом, по-прежнему в качестве финансовых гарантий при строительстве многоквартирных домов застройщики будут предоставлять банковские гарантии или договоры страхования ответственности.

А.Хинштейн уточнил, что застройщики не могут приступить к своей деятельности по проекту, не будучи внесенными в официальный реестр Минстроя. Финансовые гарантии или договор страхования ответственности прилагается к пакету необходимых документов для внесения в этот реестр, сказал депутат.

Вместе с тем он считает, что в законопроекте, направленном на защиту прав дольщиков, есть полезные новации, в том числе связанные с установлением требований к застройщикам.

«Вряд ли можно считать приемлемой ситуацию, когда застройщик с капиталом в 10 тыс. рублей принимает обязательства на миллиарды рублей», – заявил А.Хинштейн. Однако конструкция, предложенная разработчиками документа, по его мнению, не может работать.

«В законопроекте предложено установить уровень собственных средств для

застройщика, ведущего подобное строительство, в размере 1 млрд рублей. Таких компаний в стране вообще нет. У крупнейшего застройщика объем собственных средств достигает 800 млн рублей», – пояснил А.Хинштейн.

Он сказал, что в ходе обсуждения предлагалась другая модель определения ответственности застройщиков, которая бы зависела от объемов планируемого им строительства.

«В этих расчетах можно было бы исходить из планируемой площади строящихся квартир, а также среднерыночной стоимости квадратного метра возводимой площади по региону, по данным Росстата», – пояснил депутат. Размер надлежащего уставного капитала или собственных средств может быть выражен в процентах от этой величины.

А.Хинштейн считает приемлемой новацию законопроекта о формировании эскроу счетов, на которые дольщики могли бы зачислять средства для финансирования строительства своих квартир до момента их сдачи. Предполагается, что средства таких счетов в пределах 15 млн рублей могут гарантироваться Агентством по страхованию вкладов (АСВ).

«Эта форма гарантий не будет работать в полной мере, поскольку предполагает формирование таких счетов только в тех банках, которые кредитуют застройщика. Но проблема на сегодняшний день как раз заключается в отказе банков в необходимых объемах кредитовать застройщиков», – отметил А.Хинштейн.

Со своей стороны, комментируя законопроект, заместитель председателя Банка России Владимир Чистюхин заявил агентству «Интерфакс-АФИ», что регулятор «не считает возможным распространить гарантии АСВ на такого рода инструменты».

Комментируя еще одно спорное положение законопроекта о защите интересов дольщиков, сохранившееся в проекте документа, А.Хинштейн отметил, что необходимо изменить статью, расширяющую цели, на которые можно использовать средства дольщиков.

«В частности, проект предусматривает возможность финансирования не только строительства дома, но и инфраструктурных объектов, например, детских садов и больниц, которые затем должны быть переданы муниципалитетам. Здесь допускается неправомерное смешение бюджетного и частного финансирования. Объекты социального назначения должны возводиться за счет бюджетных средств, застройщики часто поддерживают финансированием такое строительство, но это недопустимо делать за счет средств дольщиков», – считает депутат.

Источник: [Интерфакс](#) , 18.11.15