

Госдума приняла в первом чтении законопроект о страховании ответственности застройщиков перед дольщиками. Он предлагает создать общероссийский фонд, который будет выплачивать деньги гражданам, перед которыми строители не выполнили «квартирные» обязательства. Это приведет к росту цен на жилье до 10%.

Законопроект внес в Госдуму депутат Александр Хинштейн. Суть документа – в создании единого для всей страны некоммерческого общества взаимного страхования. Все застройщики, которые привлекают средства дольщиков, должны будут отчислять в этот единый фонд средства. Если кто-то из строителей обанкротится или не полностью выполнит свои обязательства перед дольщиками по возведению жилья, то пострадавшие граждане получат компенсацию из фонда.

Страховые тарифы и правила взаимного страхования застройщиков будет утверждать общее собрание членов общества.

В пояснительной записке к законопроекту Александр Хинштейн указывает, что цена квадратного метра в результате введения нового порядка вырастет примерно на 4%. Зато, говорит депутат, дольщики будут защищены от банкротства застройщиков. Сейчас в таких ситуациях граждане рискуют остаться и без квартир, и без денежных компенсаций.

Ко второму чтению документа автор обещал внести несколько существенных поправок. Во-первых, ввести возможность альтернативных вариантов защиты интересов дольщиков: страхование ответственности застройщиков в коммерческих организациях или получение банковской гарантии на сумму привлеченных от дольщиков средств. Правда, отмечает Хинштейн, эти варианты обойдутся застройщику дороже, следовательно, цена «квадрата» при выборе одного из них вырастет больше, чем на 4%.

Во-вторых, в ходе второго чтения предполагается дополнить законопроект положениями, где бы прописывалось, кто и как будет оценивать финансовую

устойчивость общества взаимного страхования, где будут размещаться средства фонда и т.д.

Хинштейн уже не раз пытался подступиться к проблеме защиты дольщиков от банкротства застройщиков. Например, его законопроект о введении в ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» дополнительного параграфа «Банкротство застройщиков» был принят в прошлом году. Он, в частности, устанавливает преимущественное погашение требований граждан, внесших денежные средства для строительства жилого дома, по отношению к требованиям иных конкурсных кредиторов и уполномоченных органов.

Однако и этот документ не до конца защищает дольщиков в тех случаях, когда с компании-банкрота нечего взыскивать.

В этом году разработать законодательный механизм дополнительной защиты дольщиков пообещал и петербургский парламент.

Вице-президент СРО «Объединение строителей Санкт-Петербурга» Алексей Белоусов считает, что «любые акты в защиту дольщиков – это движение вперед», но отмечает в новом законе ряд недостатков. Например, под него не попадают те случаи, когда строительство ведется по схеме ЖСК. Есть проблема контроля ситуации на рынке, ведения общероссийского реестра застройщиков и перечня проблемных застройщиков и т.д. По мнению Алексея Белоусова, логичнее было бы создать не единый фонд для РФ, а региональные фонды. В каждом регионе своя специфика, отличается и стоимость квадратного метра, и себестоимость строительства, и общая ситуация на рынке. Управлять же обществом взаимного страхования, членами которого являются компании из разных регионов, будет крайне проблематично.

«У нас есть альтернативный законопроект о фонде страхования вкладов дольщиков, который написан по аналогии с законом о страховании вкладов населения в банках. Он гораздо шире, чем предлагаемый Хинштейном законопроект. Но, к сожалению, пока этот проект тормозится», – говорит Алексей Белоусов. По его словам, «Объединение строителей Санкт-Петербурга» будет подавать поправки в законопроект Хинштейна ко второму чтению, где изложит все указанные проблемы.

Директор департамента жилой недвижимости АН Home estate Наталья Комиссарова предполагает, что хотя принятие закона и приведет к повышению стоимости квадратного метра, оно может увеличить спрос на строящееся жилье, так как документ даст дольщикам дополнительные гарантии. Но пока неясно, насколько эффективной будет работа закона: с какого этапа строительства он будет вступать в действие, как именно будет на практике осуществляться процедура выплат дольщикам и т.д. Все это зависит не только от качества проработки положений самого закона, но и от последующих подзаконных актов.

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов подтверждает: законопроект полезный, но рамочный. Его детализация и создание механизма его работы займут много времени. Сама конструкция закона кажется эксперту не очень понятной. Будущему обществу взаимного страхования предстоит определить размеры взносов и страховых выплат с учетом региональных особенностей. Трудно сказать, насколько эти суммы будут приближены к реальности, отмечает Павел Созинов. Кроме того, действующие страховые компании перестраховываются в других страховых компаниях, перераспределяя таким образом свои риски. Будет ли введена такая практика в новом страховом фонде, неясно.

«Мы предлагали другой вариант – создание системы уполномоченных банков. В этом случае банк, входящий в перечень, утверждаемый правительством РФ, привлекает деньги граждан, как это сейчас делают застройщики. А строительным компаниям банк предоставляет средства в рамках договоров проектного финансирования», – говорит Созинов. В этом случае не нужно придумывать ни дополнительных механизмов страхования (они у банков и так уже отлажены), ни создавать инфраструктуру для работы новых фондов и обществ страхования. Северо-Западная палата недвижимости также намерена предложить свои поправки ко второму чтению законопроекта.

Прогнозы авторов законопроекта по удорожанию «квадрата», по мнению Павла Созинова, слишком оптимистичны. В реальности цены на жилье в связи с принятием закона вырастут примерно на 10%, считает он. Сейчас в Петербурге, по данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости», средняя цена «квадрата» на первичном рынке составляет 80 тыс. руб. Принятие закона и введение для застройщиков обязанности отчислять средства в новый фонд автоматически повысят ее: или на 3,2 тыс. руб. (по Хинштейну), или на 8 тыс. руб. (по Созинову).

Справка БН

По данным депутата Госдумы Александра Хинштейна, в России насчитывается около 107 тыс. обманутых дольщиков. По оценке председателя правления Северо-Западной палаты недвижимости Павла Созинова, в Северо-Западном ФО таких граждан свыше 7 тыс.

Источник: [БН.ру](#) , 09.07.12

Автор: Мягченко О.