

*В Совете Федерации состоялся круглый стол, посвященный законодательным и организационным путям решения проблемы дольщиков. Собранные сенаторы, чиновники, эксперты и представители бизнеса обсудили, как складывается ситуация вокруг защиты прав участников долевого строительства и какие изменения в нормативно-правовой базе могут надежнее застраховать их от потерь.*

Центральной темой обсуждений стали законодательные предложения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, вызвавшие активную дискуссию.

Председатель комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Дмитрий Азаров рассказал, что количество регионов, где были выявлены нарушения прав участников долевого строительства, увеличилось в нынешнем году до 68. По его словам, всего по стране в 2016 году выявлено 745 проблемных объектов. В 2015 году таких ситуаций было меньше: около 550 проблемных объектов были отмечены в 61 регионе. «Цифры свидетельствуют об отсутствии положительной динамики в решении проблем обманутых дольщиков», — констатировал сенатор. В Совете Федерации постоянно принимаются поправки, направленные на улучшение положения обманутых дольщиков и защиту их интересов. «Но, к сожалению, нам снова и снова приходится дополнять законодательство», — сказал Дмитрий Азаров, отметив, что Совет Федерации продолжит выявлять «лазейки», которыми пользуются застройщики, и устранять их, чтобы защитить дольщиков.

Предложений по дальнейшему развитию системы защиты прав дольщиков в ходе дискуссии было высказано немало. Так, заместитель председателя комитета Совета Федерации по экономической политике Дмитрий Рогоцкий предложил усовершенствовать механизмы уголовной ответственности недобросовестных застройщиков. Заместитель председателя правительства Московской области Герман Елянюшкин рассказал о необходимости разработать схему внесудебного изъятия проблемных объектов. Больше всего внимания вызвало выступление директора департамента жилищной политики Минстрой Ольги Корниенко. Она поведала о разработанных ведомством законодательных изменениях, предусматривающих, в частности, начало работы компенсационного фонда, в который будут «скидываться» застройщики для страховки от проблемных ситуаций, по сути дела в рамках коллективной ответственности, когда добросовестные застройщики будут платить за мошенников, так как никакой системы селекции в рамках инициатив Минстроя не прослеживается. Фонд начнет действовать со следующего года, поначалу в качестве некоммерческой организации, затем — публичной компании. Сумма отчислений на первом этапе составит 1% от стоимости договоров долевого строительства, а в дальнейшем она может стать иной. Проекты подзаконных актов к этим нормам уже подготовлены Минстроем, сообщила Ольга Корниенко.

Между тем генеральный директор страховой компании «Респект», председатель комитета Всероссийского союза страховщиков по перестрахованию Александр Артамонов выступил с рядом поправок в разработанные изменения. Он напомнил, что предложения Минстроя вызвали вопросы со стороны Минюста, Минэкономразвития и Минфина, которым законопроект был направлен. В результате, Минстрою пришлось

проводить изменения в законы в виде поправок в уже существующий закон, так как замечания министерств и ведомств так и не были устранены.

“Упоминалось, что в последующем будет дифференциация тарифной политики для застройщиков. Но закладываемый пока один процент — это вообще ни о чем. Сейчас примерно 5600 застройщиков в России. Из них реально застрахованы порядка 4000. Закладывать 1% на 1 трлн руб. потенциальной ответственности — это всего лишь 10 млрд руб. Это, пара жилищных комплексов, не более, — отметил Александр Артамонов. — Страховое сообщество ни в коей мере не возражает против создания компенсационного фонда — как дополнение к сегодня существующей оценке рисков это был бы идеальный вариант. Но 10 млрд руб. — это просто несерьезно, мы полезем в закрома родины”. По его мнению, объективно размер отчислений не может быть ниже 1,5%, “и компенсационный фонд наверняка к этому придет”. Пока же “в фонд побегут и крупные, и мелкие, и средние застройщики разного качества. Они подумают: “1% — и я принят в обойму, а отвечать за все будет государство и успешные девелоперы”. Это только разбалует всю сложившуюся систему”.

В качестве аргумента в пользу фонда представитель Минстроя использовал статистику по страховым выплатам, которые практически отсутствуют, как пример неэффективной деятельности страховщиков, на что представители страховых компаний возражали в части того, что отсутствие выплат как раз является примером успешной деятельности страховых компаний по оценке застройщиков, как результата многолетней экспертизы. Все известные случаи последних лет обмана дольщиков, в частности СУ 155 или не были застрахованы, или застройщики привлекали средства граждан нарушая закон, используя различные схемы и не страхуя свою ответственность.

“Я не знаю, сколько будет длиться переходный период, но, на мой взгляд, он должен затянуться: компенсационный фонд очень быстро может оказаться несостоятельным, обанкротиться из-за отсутствия контроля за финансовыми возможностями застройщиков”, — добавил представитель страхового сообщества. Между тем нормальные страховые компании, получившие аккредитацию ЦБ, имеют четкую оценку каждого риска, подчеркнул Александр Артамонов: “Мы оцениваем риски с точки зрения финансовой составляющей, у нас есть выездные камеральные проверки, привлекается служба экономической безопасности. У нас все отрегулировано, начиная от оценки застройщика и заканчивая процедурой урегулирования убытков”. Кроме того, страховой бизнес не устраивает, как рассматриваются законодательные поправки: “Изменения очень хитро проводятся — в виде поправок ко второму чтению другого законопроекта”.

В поддержку позиции профессионального подхода к оценке рисков выступил и Александр Цыганов — руководитель Департамента страхования и экономики социальной сферы ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», который отметил, что в последнее время ЦБ РФ предпринимает беспрецедентные меры в области контроля над деятельностью страховых компаний, работающих на рынке долевого строительства и что самым разумным построением системы защиты дольщиков является комбинирование опыта страховщиков по оценке рисков и возможностей государства.

Крайне важно учесть все высказанные предложения, — сказал в завершение дискуссии Дмитрий Азаров. — Давайте еще раз услышим позицию экспертов и семь раз все перепроверим, убедившись, что приняли правильное решение. Иначе лучше мы на этом этапе скорректируем позицию. Это не тот случай, когда мы можем принять решение, а

потом его корректировать”.

Исчтоник: Независимая газета,09.12.2016