

Возмещать ущерб гражданам, которые передали деньги на строительство многоквартирных домов, но их так и не получили, застройщики будут за счёт обязательных отчислений в государственный компенсационный фонд. Госфонд должен начать работу с первого апреля 2017 года. Он изначально задумывался как альтернатива страхованию ответственности стройфирм и полностью заменит его, когда будет сдан последний объект долевого участия, оформленный по старым правилам.

В Общественной палате, где прошло нулевое чтение правительственного законопроекта, признали, что новый механизм будет пользоваться большим доверием россиян, которые традиционно охотнее верят в силу государственных гарантий, чем коммерческих.

Страховщики не справились

По мнению Минстроя, страхование ответственности застройщиков себя не оправдало. На рынке долевого строительства сегодня из 19 допущенных страховых компаний работают всего пять, что явно недостаточно для охвата всех регионов страны. В Крыму, например, в этой сфере не работает ни одного российского страховщика, сообщила директор Департамента жилищной политики Минстроя Ольга Корниенко. Очевидно, чтобы не попасть под западные санкции.

При этом, если раньше страховщик в случае необходимости мог занять свободные средства на финансовом рынке, в том числе в зарубежных банках, то сегодня этой возможности не стало из-за кризиса и санкций. В случае банкротства застройщика страховая компания уже не в состоянии помочь дольщикам. Платить компенсацию нечем.

К концу 2016 года в стране насчитывалось 4,5 тысячи строительных компаний, работавших по договорам долевого участия. Из них 149 находятся сейчас в стадии банкротства, они так и не смогли завершить строительство. По данным Минстроя, не по своей вине пострадали 45-46 тысяч человек, заключивших договоры с застройщиками и не получивших долгожданных квартир.

Госфонд без поддержки не останется

Эти слабые места «долёвки» постарались укрепить, создавая новый механизм защиты прав дольщиков в виде компенсационного фонда. Понятно, что госфонд не останется без финансовой поддержки государства. К тому же он теперь будет обязан работать с застройщиками из любых уголков страны, в том числе и Крыма.

«Каждый застройщик будет производить в фонд отчисления в размере 1% от цены договора долевого участия. Если какой-то застройщик вдруг обанкротится, то средствами фонда будут покрываться расходы на завершение строительства проблемного дома, либо дольщикам будут возмещены потери. Это надёжный и единый механизм защиты прав дольщиков», — отметил первый зампред Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, руководитель рабочей группы по защите прав дольщиков Александр Сидякин.

Компенсационный фонд, исходя из концепции, будет обеспечивать договоры, по которым выплачивались взносы в фонд. Защитить дольщиков, заключивших договоры по старым правилам, он, увы, не сможет. Хотя это вопрос для дальнейшего обсуждения законопроекта в Госдуме.

Спрос на жильё вырастет

В то же время в сообществе страховщиков считают, что их рано и незаслуженно сбрасывают со счетов. Они полагают, что уже наработанный опыт страховых и банковских организаций можно эффективно интегрировать в предлагаемую законопроектом систему. Например, создать совместно с компенсационным фондом двухуровневую схему по обеспечению гарантий прав участников долевого строительства.

страховые компании могли бы стать первичным звеном и заниматься тем, что умеют очень хорошо делать: оценивать риски, отслеживать чистоту сделки. Фонд отвечал бы за крупные и дорогостоящие проекты.

Участники страхового сектора отметили, что жёсткой политикой Центробанка в этой сфере за несколько последних лет наведена суровая дисциплина. Система, пусть не на полную, но работает. Однако вместо того, чтобы окончательно её отладить, вводится компенсационный фонд.

«Страховщикам была предоставлена возможность показать себя на рынке долевого строительства, но они ею так и не воспользовались», — отмела возможность компромисса экс-депутат Госдумы, а ныне одна из основных претендентов на пост главы фонда Елена Николаева.

Она уверена, что работа фонда будет максимально прозрачной и публичной. Кроме того, это подстегнёт интерес граждан к долевого строительству, повысит спрос и, в конечном итоге, активизирует строительство.

Точку в дискуссии можно поставить словами председателя Комиссии ОП РФ по общественному контролю, общественной экспертизе и взаимодействию с общественными советами Лидии Михеевой, которая призвала законодателей думать в первую очередь не об интересах страховщиков или строителей, а о людях.

«В момент, когда гражданин получает в Росреестре зарегистрированный договор долевого участия, он должен быть полностью уверен в обеспеченности его интересов. Проверка финансовой устойчивости застройщика, страховщика, законности строительства и других обстоятельств не может быть возложена на гражданина, это функция публичной власти», — подчеркнула она.

Источник: Парламентская газета, 06.02.2017