

С введением с текущего года обязательного страхования гражданской ответственности застройщиков жилья перед гражданами-соинвесторами проблема обманутых дольщиков должна исчезнуть. Но оживит ли это рынок жилья, выясняли корреспонденты «РГ».

Обманутые соинвесторы

В пяти регионах СЗФО – Карелии, Ненецком автономном округе, Псковской, Мурманской и Новгородской областях – проблема с обманутыми дольщиками отсутствует. Где-то «долевка» не была популярна в принципе, где-то власти урегулировали проблемы в ручном режиме.

Так, в Карелии «долевая очередь» рассосалась в 2012 году. А в Новгородской области проблема разрешилась полностью в прошлом году. Здесь все восемь недостроев, которые числились за единственной автономной некоммерческой организацией, вместе с земельными участками и предоплатой, внесенной 589 дольщиками, передали добросовестным строительным компаниям. И те закрыли тему.

Особенно остро проблема недостроенных домов встала в Санкт-Петербурге, Калининградской и Ленинградской областях. Именно эти регионы лидировали по объемам долевого жилищного строительства в 2008–2009 годах, когда мировой финансовый кризис спровоцировал массовый обвал на рынке девелопмента.

В Петербурге, по данным полпредства президента РФ в СЗФО, значатся 19 проблемных объектов и около 5 тысяч обманутых дольщиков. Правда, в реестре, который ведет городской комитет по строительству, их значится всего 29. Как пояснил заместитель председателя комитета Олег Островский, в список включены только граждане, имеющие договоры с застройщиком, в то время как большинство «пайщиков» заключали договоры с инвестором и генеральными подрядчиками.

Но власти разработали законопроект, который позволит конкретизировать меры поддержки граждан-соинвесторов и этих категорий.

В реестре проблемных строек Ленинградской области значатся 15 домов и 1328 несостоявшихся новоселов – участников «долевки». В Калининградской – заморожены 22 дома, квартиры в которых не получили 1069 человек. Завершением этих объектов занимается региональный Фонд жилищного и социального строительства, который привлекает кредиты под гарантии областного бюджета.

– В целом картина вырисовывается такая: разрешение на строительство выдают муниципалитеты, а отвечать, когда застройщик уже исчез с деньгами граждан, приходится правительству области, причем оно может действовать только в административном порядке, – говорит калининградский вице-губернатор Юрий Федяшов. – Поэтому поправки к закону о долевом строительстве я считаю правильными. Компания должна нести ответственность перед людьми, которые кредитуют его бизнес.

Стройстрах

Избежать подобных проблем в будущем поможет закон, который обязывает фирмы, желающие привлечь средства населения «авансом», страховать свою ответственность: заключать договор страхования на весь объект либо на каждую в нем квартиру отдельно, вступить в общество взаимного страхования или получить банковскую гарантию на сумму привлеченных частных средств. Таким образом, все, кто будет получать разрешение на строительство в 2014 году, будут вынуждены строить либо за свои собственные, либо на заемный капитал или страховать объект и привлекать деньги дольщиков.

– Сегодня страховые компании не готовы работать с такими объектами, потому что не понимают, как оценивать риски. Фактически их можно отнести к инвестиционным, но в нашей стране практика подобного страхования ничтожна, – отметила вице-президент Калининградского регионального союза строителей Ирина Губко.

Образованное крупнейшими игроками строительного рынка общество взаимного страхования застройщиков (ОВС), как декларируют его создатели, призвано стать для строительной отрасли тем же, чем является агентство по страхованию вкладов для банковской сферы. Если кто-то из членов объединения недостраивает дом, остальные возьмут обязательство завершить его. Это защитит дольщиков от

компаний-махинаторов и лжебанкротов.

– Я принципиально не пойду в ОВС, не хочу участвовать в круговой поруке и отвечать за махинаторов, – говорит депутат Калининградской областной думы, бизнесмен Валерий Макаров. – Экономический расчет показывает, что, если не хватает собственных финансов на достройку здания, проще взять кредит, чем банковскую гарантию на сумму заимствованных у дольщиков средств. Да и процедура эта сложная. К тому же оба банковских «продукта» сопоставимы по процентной ставке.

По мнению депутата, нововведения в 214-ФЗ раскачают рынок, количество проектов уменьшится, а цены на квартиры в новостройках поднимутся от 5 до 20 процентов. Ведь средства дольщиков, в отличие от банковских займов, предоставляются застройщику как беспроцентная ссуда. Отказ от народной «льготы» скажется на увеличении себестоимости строительства. А компаний, способных строить на собственные деньги, в Калининграде достаточно много. Так что вряд ли рынок страхования гражданской ответственности застройщиков заработает в ближайшее время в полную силу.

Эксперты прогнозируют, что в 2014–2015 годах оборот рынка этих услуг составит 5–8 миллиардов рублей в год. Однако коммерческие страховщики не готовы осваивать новый вид страхования, несмотря на его потенциал. По мнению аналитиков, основным препятствием для работы страхователей в этом сегменте станут непрозрачность рынка долевого строительства и невозможность оценить принимаемые на себя риски. Поэтому основными игроками станут общества взаимного страхования.

Цена «квадрата»

По данным Минстроя РФ за 9 месяцев 2013 года, прирост домостроений в половине регионов СЗФО был незначительный. С учетом того, что 50 процентов вводимого в эксплуатацию жилья приходится на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), квартирный вопрос в округе остается острым. Острым он остается и потому, что цена квадратного метра, за исключением Псковской области, во всех регионах «кусаются».

И очередное повышение цены «квадрата», которым пугают застройщики, не радует. Как заметил один строительный бизнесмен: «Я лучше буду строить меньше, но дороже, на

свои средства, обойдусь без привлечения денег дольщиков, зато сохраню независимость от кого бы то ни было». Мечта о доступном жилье для многих отодвинется.

При этом желающих, которые охотно бы вложились в строительство квартиры «на паях», тоже немало.

– В закон о долевом строительстве нужно было внести всего одну фразу: застройщик, привлекающий средства населения на строительство дома, должен вложить в этот объект 50 процентов своих средств, – говорит строительный бизнесмен из Вологды Аркадий Колосов. – И люди, готовые выступить соинвесторами, были бы уверены, что их деньги уже не пропадут. Для них это было бы лучшей страховкой.

Но вопрос не только в страховании ответственности.

– Если строители будут приходить на площадку с готовой инфраструктурой, у нас будет возможность контролировать ценообразование квадратного метра, – уверен вице-губернатор калининградского правительства Юрий Федяшов. – Есть, конечно, еще проблема с ростом курса евро, что может повлиять на стоимость закупки стройматериалов. Но у нас динамично развивается собственная стройиндустрия, возможно, это нивелирует цены на рынке.

Между тем на подходе единый налог на недвижимость и землю, который будет введен с 2015 года. Он серьезно повлияет на рынок коммерческой недвижимости, считают эксперты. Налоги на недвижимость станут выше, рынок – рискованнее. Инвесторы будут осторожнее. Инвестиционная активность переместится в ИЖС. По мнению вице-президента регионального союза строителей Ирины Губко, этот сегмент будет расти и замещать долю на рынке многоквартирных новостроек.

Цифра

106 объектов долевого строительства зарегистрированы в СЗФО как проблемные в

2013 году.

Мнение

Игорь Слюняев, министр регионального развития РФ:

– Надо понимать, что любые законодательные «новеллы» в сфере строительства лягут, так или иначе, на потребителя. Поэтому, скорее всего, страховые сборы как дополнительные издержки застройщиков отразятся на цене квадратного метра вновь возводимого жилья. Новостройки могут вырасти в цене, но говорить о каком-то взлете я бы не стал.

Источник: [Российская газета](#), № 55, 11.03.14

Авторы: Белоглазова Г., Вылегжанина У.