

За пять месяцев, прошедших с момента вступления в силу закона, обязывающего застройщиков страховать свою ответственность перед дольщиками, алтайские строители приобрели только пять страховок. Эксперты утверждают, что некоторые участники рынка долевого строительства используют «серые» схемы привлечения средств дольщиков.

На старых дрожжах

Напомним, с января 2014 года строительные компании могут регистрировать договоры на долевое строительство только при наличии страховки, банковской гарантии либо членства в Обществе взаимного страхования застройщиков. Однако сегодня, по данным Госстройнадзора, в Алтайском крае из 44 застройщиков, которые возводят 105 многоквартирных жилых домов по Федеральному закону 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», договоры по новым правилам зарегистрировали только пять компаний (на три дома в Барнауле и два – в Новоалтайске). Все они предпочли приобрести страховки.

– Большинство застройщиков, зная о вступлении в силу нового закона, в конце прошлого года поспешили заключить первые договоры на «долевки» в строящихся домах. И теперь продажу остальных квартир в этих домах они ведут по старым правилам, то есть без страхования ответственности, – пояснила начальник отдела регистрации ипотеки и договоров долевого участия в строительстве управления Росреестра по Алтайскому краю Татьяна Афанасьева. – За январь-апрель мы зарегистрировали почти три тысячи таких «старых» договоров.

Варианты найдутся

Надо отметить, что алтайские строители поступили весьма дальновидно, сделав «долевочный» задел в прошлом году. Ведь, как уже писала «РГ», в первые месяцы 2014-го приобрести страховку или получить банковскую гарантию было практически невозможно. Страховые компании и кредитные организации не торопились брать на себя высокие строительные риски. Только в конце марта – начале апреля ситуация сдвинулась с мертвой точки, когда на рынке появились специализированные страховщики.

– Скандалы с обманутыми дольщиками у всех на слуху, поэтому страховые компании считают данный сегмент строительного бизнеса высокорискованным. И либо не страхуют вообще, либо устанавливают очень высокие проценты (от полутора до десяти) и требуют огромный пакет подтверждающих документов, – говорит генеральный директор СРО НП «Алтайские строители» Сергей Санников. – Наша саморегулируемая организация помогла двум строительным компаниям получить страховку под минимальные 1,5 процента. Больше к нам пока никто не обращался. Многие, действительно, успели зарегистрировать договоры еще в 2013 году по старым правилам, но кто-то, видимо, перешел на «серые» схемы привлечения средств дольщиков.

Татьяна Афанасьева подтвердила, что сегодня регистрируются сделки и по договорам инвестирования, и по сложным вексельным схемам, и по договорам участия в жилищных кооперативах.

– Закон об инвестиционной деятельности никто не отменял, как и закон о жилищно-строительных кооперативах, – подчеркнула эксперт. – Если застройщик приходит регистрировать свое право собственности на жилой дом и у него есть все разрешения, мы не можем ему отказать. А то, насколько законно он привлекал средства на стадии строительства, не видит никто, кроме самих дольщиков. Пока они не обратятся с жалобой, «серую» схему сложно выявить. Получается, на стадии строительства дольщику никто не может гарантировать, что его не обманут, поэтому он, как полноправный участник рынка, должен сам следить за правильным оформлением долевого договора.

По словам заместителя руководителя по контролю и надзору в области долевого строительства Государственной инспекции Алтайского края Ольги Дерявской, выявить «серые» схемы привлечения средств в «долевку» при обычных проверках очень сложно.

– В этом году нам впервые удалось обнаружить такую схему во время инспекционной проверки одного из застройщиков, – отметила представитель контролирующего ведомства. – Конечно, вину строительной компании должен установить суд, но мы убеждены, что использовалась именно «серая» схема: застройщик заключил с гражданами договор беспроцентного займа, пообещав рассчитаться квартирами уже по договору переуступки прав требования. Сейчас мы готовим материалы для возбуждения административного дела.

Горе-инвесторы

Поймать нерадивого застройщика за руку, говорят инспекторы Госстройнадзора, гораздо проще, если есть обращения граждан, желающих заключить договор долевого участия. В этом году благодаря бдительности потенциального дольщика, едва не ставшего обманутым, Государственной инспекции Алтайского края удалось раскрыть еще одну классическую «серую» схему обхода 214-ФЗ – привлечение денежных средств по договору инвестирования.

– Сегодня у строителей есть только один законный способ привлечения денег граждан на строительство квартир – заключение договора долевого участия. А остальные варианты вроде векселей или договоров инвестирования – это уже от лукавого, – констатирует Ольга Дерявская. – Конечно, закон об инвестировании никто не отменял, но результатом инвестирования является объект полностью, а если только его часть или доля – то это уже закон о долевом строительстве. Поэтому мы выдали строительной компании предписание устранить нарушения, и ей пришлось вернуть деньги несостоявшемуся «инвестору». Мы стараемся донести до потенциальных дольщиков, что только договор долевого участия защитит их от двойных продаж квартир в строящихся домах, а «серые» схемы – нет. И только по этому договору дольщик может требовать от застройщика квартиру. По договорам займа, инвестирования и другим схемам он сможет добиваться лишь возврата денег, поскольку юридически его права на квартиру ничем не подтверждены.

Кстати

В Минстрое РФ начали разрабатывать документы для внедрения нового механизма участия в долевом строительстве, согласно которому между гражданином, желающим вложить свои средства в возведение новостройки, и застройщиком встанет банк. Новая схема финансирования «долевок» может быть внедрена в 2018 году.

Источник: [Российская газета](#) , 11.06.14

Автор: Кузнецова Т.