

Как стало известно «Ъ», создаваемое Агентство жилищного развития (АЖР) может стать санатором строительного рынка. Чтобы защитить права дольщиков, АЖР могут наделить полномочиями по контролю за финансовым состоянием застройщиков и возможностью изымать жилье в случае затягивания сроков строительства. Самих девелоперов обяжут перестраховывать договоры долевого участия, причем не только новые, но и действующие, в СК АИЖК (станет дочерней структурой того же АЖР). Наконец, по аналогии с туристической отраслью предлагается создать на базе АЖР компенсационный фонд, куда девелоперы будут отчислять до 5% своего оборота. Участники рынка не видят необходимости в столь жестких мерах, нет единства по этому вопросу и в правительстве.

В распоряжении «Ъ» оказалось поручение аппарата правительства Минстрою, Минфину, Минэкономике, Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) и фонду РЖС проработать обращение депутата Госдумы, руководителя рабочей группы президиума генсовета «Единой России» по защите прав вкладчиков и дольщиков Александра Хинштейна на имя первого вице-премьера Игоря Шувалова.

Реализация застройщиками квартир в первом квартале сократилась в разы, их финансовое положение ухудшается, сообщает господин Хинштейн, это ставит под угрозу завершение строительства и обеспечение исполнения прав участников долевого строительства. Для «снижения рисков нарушения прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства вследствие банкротства застройщиков и гарантов исполнения их обязательств, а также снижения социальной напряженности» господин Хинштейн предлагает правительству ряд мер по контролю за девелоперами. В частности, необходимо наделить Агентство жилищного развития (создается путем объединения АИЖК и РЖС) функциями санатора строительного рынка.

Речь идет об обязательном перестраховании всех договоров долевого участия (ДДУ), которые застройщики заключают с физическими лицами. По действующим с начала 2014 года нормам девелоперы и так обязаны страховать все заключаемые ДДУ или предоставлять банковскую гарантию на их общую сумму. Но, по мнению господина Хинштейна, эта практика неэффективна. По его расчетам, права дольщиков 60% возводимых объектов сейчас не защищены, поскольку их строительство началось до 2014 года. В остальных случаях застройщики страхуют риски в компаниях, которые заведомо не смогут выполнить обязательства, крупные игроки рынка работать с девелоперами отказываются, отмечает господин Хинштейн. По его замыслу перестраховать свою ответственность девелоперы должны в ОАО «СК АИЖК» (в будущем станет дочерней структурой АЖР).

Еще одним финансовым обременением для участников рынка могут стать обязательные взносы в задуманный на базе АЖР фонд. Их размер будет составлять не более 5% от оборота компании, уточняет господин Хинштейн. Аналогичный механизм страхования ответственности сейчас действует на туристическом рынке. С весны 2012 года все туроператоры, работающие в сфере выездного туризма, ежегодно выплачивают взносы в межотраслевой фонд «Турпомощь» и дополнительно страхуют свою ответственность. Деньги из общего фонда в случае банкротства компании тратятся на вывоз туристов, средства страховки идут на погашение задолженностей по неиспользованным путевкам. Но опыт работы туркомпаний со страховщиками фактически был дискредитирован прошлым летом, когда после банкротства крупных туроператоров страховщики не смогли выполнить свои обязательства перед клиентами. Самым показательным оказался опыт страховой компании «Восхождение», которая инициировала процедуру банкротства после ухода с рынка туроператора «Нева». Помимо туркомпаний в числе ее клиентов оказались также 56 застройщиков.

По словам господина Хинштейна, средства нового фонда могут быть использованы для достройки объектов финансово несостоятельных застройщиков. Дополнительно АЖР может получить возможность контролировать финансовое состояние девелоперов через проведение собственных проверок и изымать объекты в случае затягивания сроков реализации.

При банкротстве строительных компаний АЖР будет одним из участников судебных разбирательств, представляя интересы дольщиков, следует из текста письма.

Поддержать предложения господина Хинштейна готовы в Минстрое, АИЖК и РЖС, говорит источник «Ъ», знакомый с ситуацией. Но в пресс-службе Минстроя уточняют, что пока не сформировали окончательный ответ. В АИЖК и РЖС не прокомментировали ситуацию. В самом аппарате правительства идею пока не одобряют. «Речь идет о создании дополнительного контролирующего органа, в то время как официальная позиция правительства сейчас сводится к сокращению подобных институтов», — поясняет собеседник «Ъ». Кроме того, добавляет он, эти функции не отвечают прямому функционалу АЖР и кажутся избыточными. В Минэкономике пока дают неоднозначный ответ. Перестрахование рисков долевого строительства в СК АИЖК требует расчетов о необходимости выделения дополнительных средств из бюджета, заявили «Ъ» в министерстве. В Минфине на запрос «Ъ» не ответили. В секретариате господина Шувалова от комментариев отказались.

По данным управления Росреестра по Москве, в апреле действительно было зарегистрировано на 46,6% меньше переходов прав на жилье, чем за аналогичный период 2014 года. Но участники рынка скептически относятся к появлению дополнительного контролирующего органа. «В сфере жилищного строительства сейчас достаточно инструментов контроля: федеральный закон о долевом строительстве, обязательная регистрация договоров в Росреестре, получение банковской аккредитации для выдачи ипотечных кредитов, страховка ответственности перед дольщиками», – отмечает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. В то же время, по его мнению, появление дополнительного контролирующего органа не станет проблемой для добросовестных застройщиков.

Партнер юридического бюро «Падва и Эпштейн» Антон Бабенко полагает, что пока главная проблема сводится к девелоперам, страхующим риски лишь в небольших компаниях, которые не могут в случае банкротства исполнить свои обязательства. Соответственно, поясняет юрист, обязательное перестрахование всех застройщиков и мониторинг финансовой ситуации этих компаний позволят уменьшить риски.

Источник: [Коммерсантъ](#), № 85, 19.05.15

Авторы: Мерцалова А., Локшина Ю., Геращенко Е.