

Минстрой РФ подготовил законопроект, направленный на защиту интересов дольщиков. Документ, который находится в распоряжении агентства «Интерфакс-АФИ», устанавливает повышенные требования к застройщикам многоквартирных домов и страховщикам, а также расширяет перечень способов защиты интересов дольщиков. До сих пор механизмами гарантий служили полисы страхования ответственности застройщиков и банковские гарантии.

Новый дополнительный способ защиты дольщиков, предложенный разработчиками, предусматривает привлечение Агентства по страхованию вкладов (АСВ) к защите финансовых интересов дольщиков.

Законопроект предполагает создание нового инструмента – специальных гарантийных счетов эскроу, которые послужат гарантией покупателям квартир, передающих деньги на ранних стадиях строительства застройщику, в исполнении обязательств по завершению строительства и передаче квартир в собственность. Средства спецсчетов, по замыслу разработчиков, должны находиться под защитой АСВ. Выплата с них может осуществляться при наступлении страхового события, каковым признается неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств застройщиком.

«Формирование эскроу счетов – еще один допустимый способ обеспечения прав участников долевого строительства», – отмечается в пояснительной записке к законопроекту. Если законопроект будет принят законодателями, такая возможность может появиться с 1 января 2017 года.

При этом альтернативные способы фингарантий – привлечение банковских гарантий и страховой полис – для застройщика сохраняются. Реализация законопроекта «не потребует увеличения расходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации», говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Законопроект предусматривает «страхование денежных средств, размещенных на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в период с даты открытия такого счета эскроу и до даты его закрытия». «Возмещение по договору счета эскроу выплачивается в размере 100% суммы, находящейся на указанном счете на момент наступления страхового случая, но

не более 15 млн рублей».

В целях защиты размещенных на счетах эскроу средств участников долевого строительства законопроектом предусматривается внесение изменений в Федеральный закон от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» специальной дополнительной главы.

Глава описывает особенности функционирования гарантийных счетов, гарантирования денежных средств, размещенных на них.

По оценкам экспертов Минстроя, порядка 50% (до 250 млрд рублей) средств, размещаемых на счетах эскроу, будут составлять собственные средства граждан, а еще 50% (до 250 млрд рублей) – средства ипотечных кредитов на участие в долевом строительстве. Размещаемые на счетах эскроу собственные средства граждан, скорее всего, будут переведены с уже имеющихся у граждан вкладов (депозитов), в связи с чем общий объем средств граждан в кредитных организациях, подлежащих страхованию в системе страхования вкладов, не изменится, говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Таким образом, прирост средств граждан в кредитных организациях, подлежащих страхованию в системе страхования вкладов, за счет размещения средств ипотечных кредитов на участие в долевом строительстве не превысит 1,2%, делается вывод в пояснительной записке к проекту документа.

С меньшей вероятностью может реализоваться сценарий, при котором на счетах эскроу будут размещены собственные средства граждан из других, небанковских источников (например, за счет сбережений в наличной форме). Тогда прирост средств граждан в кредитных организациях, подлежащих страхованию в системе страхования вкладов, не превысит 2,4%, допускают разработчики.

Они со ссылкой на данные Банка России отмечают, что «объем привлеченных кредитными организациями вкладов (депозитов) физических лиц по состоянию на 1 сентября 2015 года составляет 21,1 трлн рублей. В среднем ежегодный объем средств, направляемых на приобретение жилых помещений на первичном рынке жилья, в том

числе по договорам участия в долевом строительстве, составляет порядка 2 трлн рублей. При условии сохранения объемов ввода жилья застройщиками на уровне 2010–2014 годов (около 43 млн кв. м в год) можно предположить, что в период до 2020 года объем средств граждан, направляемых на участие в долевом строительстве через счета эскроу, максимально составит не более 25% от указанного объема, то есть не более 500 млрд рублей в год (в том числе за счет собственных средств граждан или средств ипотечных кредитов, предоставленных банками на участие в долевом строительстве)».

Средний срок нахождения средств дольщиков на счете эскроу составит около 1 года, предполагают разработчики проекта. Они уточняют, что «средний период строительства многоквартирного дома составляет около 1,5–2 лет, при этом средства участников долевого строительства привлекаются на разных этапах строительства».

Как сообщил агентству «Интерфакс-АФИ» источник на финансовом рынке, конструкция законопроекта не поддерживается Минфином РФ, Банком России и страховщиками. «В то же время его направленность на решение давно назревших проблем защиты дольщиков в целом импонирует ряду представителей правительства и регуляторам строительного бизнеса», сказал он.

Источник: [Финмаркет](#) , 16.11.15