

В России может появиться отдельный закон о страховании граждан, вкладывающих деньги в строительство своего будущего жилья. Он защитит права участников жилищных кооперативов. Как стало известно РБК daily, с соответствующей инициативой выступит рабочая группа Госдумы по проблемам обманутых дольщиков.

⋮

В скором времени количество обманутых частных инвесторов на рынке жилья может возрасти, поскольку все больше и больше застройщиков отдадут предпочтение жилищно-строительным кооперативам (ЖСК). Такой тренд стал отчетливо проявляться с принятием 214-ФЗ, закрывающего обходные схемы заключения договоров. Закрыв одну форму инвестирования в стройку, он дал зеленый свет другим, в частности жилищно-накопительным кооперативам, ЖСК и проч. Последняя форма объединения до сих пор остается неурегулированной законодателями: нет контроля над расходованием средств, не прописаны гарантийные обязательства и санкции за несвоевременную сдачу объекта.

«Все застройщики, ранее работавшие по обходным схемам, ринулись в ЖСК», – подтверждает член рабочей группы по обманутым дольщикам, депутат Госдумы Александр Коган. В Москве в 2009 году было всего восемь ЖСК. В первом полугодии 2011 года их стало уже 62. «К концу 2011 года их может быть около 100», – прогнозирует депутат. Аналогичная тенденция прослеживается и в Московской области: в 2009 году ЖСК было 20, в первом полугодии этого года – уже 30, и есть все предпосылки к тому, что эта цифра к концу года увеличится вдвое.

«Подобная статистика означает, что в ближайшее время мы можем столкнуться с обманутыми пайщиками. Особенно учитывая то, что форма ЖСК не предусматривает внешнего контроля над расходованием средств, жесткие договоры и др. В связи с этим нам целесообразно разрабатывать законодательную систему, механизмы которой будут гарантированно защищать пайщиков и дольщиков. Закон о банкротстве – это уже даже не профилактика и не лечение проблемы, а скорее хирургическое вмешательство. Этим мы лишь бьем по хвостам», – говорит г-н Коган.

Инициатива, которую рабочая группа по обманутым дольщикам собирается вносить на

обсуждение в профильные министерства (Минэкономразвития, Минфин, Минрегион), помимо более серьезного контроля над расходами и сделками застройщиков предполагает введение гарантийных обязательств для защиты финансовых прав россиян, принимающих участие в долевом строительстве. Скорее всего, инициатива может вырасти в новый закон о страховании, предположительно – взаимном.

Основной принцип будет почерпнут из системы АСВ, где банки перечисляют по 0,15% от вклада, однако вместо государства в уставном капитале предлагается участвовать некоммерческим объединениям. Основу страхования может составить единый взаимный фонд денежных средств. Предположительно прямые затраты на страховку составят около 6%. «Это станет еще одним фильтром, отсеивающим недобросовестных застройщиков», – поясняет г-н Коган.

В Минэкономразвития подтвердили, что первое совещание по этому вопросу уже состоялось. Однако от дальнейших комментариев отказались, сославшись на рабочий характер встречи.

«На август у нас около 80 тыс. обманутых дольщиков, многие из них – это люди, которые либо заложили свое жилье, либо продали. И для них строительство нового жилья было единственным способом улучшить свою жизнь», – говорит председатель коллегии адвокатов «Вашь юридический поверенный» Константин Трапаидзе. По его словам, страхование инвестиций в жилое строительство со стороны граждан – своевременная инициатива, особенно актуальная накануне выборов.

Руководитель практики земельного права, недвижимости и строительства «Пепеляев Групп» Алексей Коневский считает, что усиливать защиту прав дольщиков необходимо, поскольку гарантий того, что объект будет завершен (даже если застройщик работает в рамках 214-ФЗ), нет. «Хотя в рамках ЖСК рисков для пайщиков больше. Инициатива по страхованию правильная. Хорошо было бы распространить инициативу на все лица, которые по любым договорам привлекают средства», – комментирует он, подчеркивая, что эффективность меры упирается лишь в ее корректное исполнение.

«Закон о долевом участии в строительстве в целом урегулирован достаточно хорошо. Однако еще и страховать риск за невыполнение своих обязательств застройщиком перед дольщиком было бы прекрасно», – уверен Дмитрий Щеглов из АБ «Леонтьев и партнеры».

Источник: РБК daily, 19.08.11

Автор: Литвинова А.