

Обмануть по 214-ФЗ о долевом участии в строительстве многоквартирного дома – это практически всегда преступление: совершаются виновные противоправные действия. При этом ущерб по логике уголовного процесса должны возмещать лица, совершившие преступление. Но еще в советском общесоюзном законе о собственности 1990 года была норма-декларация о том, что государство обязано возместить ущерб потерпевшему от совершенных преступлений. Так эта декларация просуществовала меньше полугода – каждый год эту норму приостанавливали в действии.

И вот свершилось. От идеи финансового контроля государство отказалось, переложив основные риски на застройщиков. Как раз под Новый год подписан и опубликован Федеральный закон №294-ФЗ с неприметным и безликим названием, направленный на решение проблем обманутых дольщиков. Документ ориентирован прежде всего на перспективу. Старые проблемы он не решает, создается возможность избежать таковых в будущем. Теперь застройщик наряду с залогом должен выбрать один из следующих способов обеспечения своих обязательств: поручительство банка или страхование гражданской ответственности. При этом к указанному банку предъявляется ряд требований: его уставный капитал должен составлять не менее 200 млн руб., а собственные средства (капитал) – от миллиарда руб. При всей резонансности темы и явности имущественных бизнес-рисков банковское и страховое сообщество, очевидно, не ринется в бой за выдачу таких поручительств. Тем не менее без соответствующих договоров с 2014 года теперь у застройщика просто не примут документы на регистрацию дома в органах государственного реестра.

Но по всей стране остаются монументальными памятниками тысячи домов, на которые принятый закон уже распространяться не будет. Что делать с ними? И достроить дома обманутых дольщиков – это только треть того, что необходимо сделать. Иногда даже субсидии из бюджета могут не помочь, прошлогодние изменения в закон о банкротстве значительно усложнили ранее применявшуюся схему с созданием нового ЖСК и передачей прав заказчика и арендатора земельных участков. Здесь важны два момента. Первое. Информационное сопровождение не должно подменить конкретный результат – вручение дольщику ключей от долгожданной квартиры. Второе. Наверное, самое главное. Важно не создавать новую постоянную меру социальной защиты в виде выделения бюджетных средств то ли для застройщиков, то ли для обманутых граждан. Это, наоборот, как снежный ком создаст новые проблемы, едва решив старые. И региональные бюджетные меры, зачастую единственно эффективные для старых проблем дольщиков, здесь будут лишь вечно поднимаемой темой, которую необходимо

постоянно решать, вместо создания в масштабе страны единой системы контроля над финансовой чистоплотностью застройщиков и усиления функций не фиктивного, а реального страхования гражданской ответственности.

Ведь проблему обманутых дольщиков только принятием закона не решить: надо самим определиться – готовы ли мы еще обманываться дальше, надеясь на государство, или уже не готовы.

Источник: [Коммерческие вести](#) , 16.01.13

Автор: Андрей Бесштанько, кандидат юридических наук