

Долевое строительство: провал или... заминка?

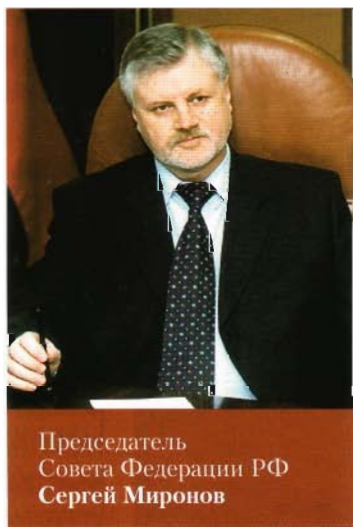
В августе 2005 года Россия впервые заговорила о строительных пирамидах и обманутых соинвесторах: началась череда кризисов на рынке долевого жилищного строительства

Татьяна Киселева

Понятие «пострадавшие дольщики» объединяет сразу несколько категорий граждан. В одних случаях люди столкнулись с откровенным мошенничеством, когда строительные компании не имели иных намерений, кроме как собрать деньги и скрыться, в других – с тем, что застройщики не сумели адекватно просчитать все необходимые затраты и вынуждены заморозить строительство. Бывают и прямо противоположные случаи: добросовестные компании заканчивают строительство в срок, но чиновники много месяцев не оформляют приемку готового дома, вымогая взятки. Есть среди дольщиков и так называемые жертвы двойных продаж, и «расторженцы», так и не получившие назад свои деньги.

Теперь во многом благодаря усилиям межрегиональной общественной организации «Ассоциация помощи пострадавшим инвесторам» решением конкретных проблем этих людей и урегулированием кризиса в целом вплотную занялись руководители федеральных и региональных органов власти. От их действий напрямую зависит дальнейшая судьба российского

рынка долевого строительства. Смогут ли частные компании вести жилищное строительство с привлечением средств населения или же такая форма взаимодействия – дело отдаленного будущего, когда российская экономика станет более цивилизованной?



Председатель
Совета Федерации РФ
Сергей Миронов

Президент России Владимир Путин неоднократно выражал заинтересованность проблемой пострадавших дольщиков, что еще раз свидетельствует: го-

сударство не должно оставаться в стороне. Государство – это прежде всего люди, и если проблема стольких людей не будет решена, то не будет доверия ни к институту государства, ни к власти.

В основе многих случаев, за исключением откровенного мошенничества, лежит несовершенство существующего законодательства, с одной стороны, с другой – равнодушие и даже прямое попустительство чиновников, особенно муниципального уровня, что в конечном итоге выливается в тысячи личных трагедий российских граждан. В этой связи Совет Федерации считает необходимым подготовить и внести ряд изменений в существующее законодательство, которые позволят решить две задачи: не допустить впредь ничего подобного и разрешить большую часть существующих проблем. Необходимо также активное содействие правоохранительных органов, в частности, чтобы найти украденные у вкладчиков деньги.

При Совете Федерации создана рабочая группа, которая в том числе оценивает эффективность законодательных инициатив и предложений граждан. К примеру, большая группа юристов в настоящее время разрабатывает законодательную инициативу по созданию специализированных жилищно-строительных кооперативов, наделенных особым статусом. В качестве вступительного взноса пострадавшие инвесторы будут передавать такому ЖСК документы на обещанные им квартиры или квадратные метры. Таким образом, долговые обязательства застройщика передаются юридическому лицу – ЖСК, который, в свою очередь, может требовать от строительных компаний их возмещения в судебном порядке. Кооперативы получают право участия в аукционах земельных участков под строительство жилья. Получив такое право, ЖСК привлекает инвесторов и осуществляет строительство. Построенные квадратные метры распределяются между членами кооператива в соответствии с их вкладами.

Считаю, что все ведущие политические партии должны взять кураторство над каждым конкретным кооперативом. По моему мнению, до 40% стоимости любого дома составляют так называемые накладные расходы, включая, не нужно закрывать на это глаза, взятки чиновникам. Если такие кооперативы будут работать под

четким контролем политических партий, это обеспечит им 100%-ную прозрачность и государственный подход к проблеме долевого строительства.

Следующее направление – совершенствование законодательства. Для урегулирования кризиса необходимо подвести под нашу работу мощную правовую базу. Законы будут устанавливать жесткие критерии, которым должна соответствовать каждая компания, осуществляющая жилищное строительство, особенно с привлечением средств граждан. Не соответствующие этим критериям должны быть либо реструктурированы, либо вообще прекратить свою деятельность. Иначе снова и снова будут появляться новые обманутые дольщики.

Как Председатель Российского земельного союза хотел бы отметить еще и следующий факт. Зачастую пострадавшие дольщики сталкивались с проблемой, когда строительство начиналось и даже когда оно уже заканчивалось, но никаких правоустанавливающих документов на земельный участок у застройщиков так и не было.



Президент Ассоциации
строителей России
Николай Кошман

Негативная оценка положения дел на рынке строительных услуг обусловлена в том числе реальной опасностью возникновения техногенных катастроф из-за низкого качества строительства и последующей эксплуатации возводимых зданий. При этом государственные органы не несут никакой ответственности за отсутствие надлежащего контроля этой сферы деятельности. В частности, в большинстве случаев городские или муниципальные власти выдают разрешения на застройку без предварительной проверки строительных компаний и больше не интересуются судьбой огороженных участков.



Закон о долевом строительстве жилья предусматривает государственную регистрацию каждого договора, однако граждане не спешат воспользоваться этим для защиты своих прав: в 2005 году был зарегистрирован всего 31 договор, в 2006 году – 1100

Система управления строительной деятельностью стала абсолютно неэффективной. Сегодня, когда 98% участников рынка составляют частные структуры, выход из сложившейся ситуации Ассоциация строителей России видит в том, чтобы как можно быстрее принять закон о саморегулируемых организациях. Этот закон обяжет строительные компании нести имущественную ответственность, что также повысит к ним доверие граждан.



Заместитель руководителя
Федерального агентства
по строительству и ЖКХ
Ольга Серова

Ситуация с обманутыми дольщиками не позволяет в полной мере решать первоочередные задачи в рамках приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Например, подпрограмма обеспечения земельных участков коммунальной инфраструктурой нацелена на решение очень важной проблемы. Среди пострадавших

соинвесторов есть категория людей, получивших свои квартиры, но в домах, которые не подключены к распределительным сетям.

Участки, выделяемые под строительство жилья, должны быть обеспечены всей необходимой коммунальной инфраструктурой. Поэтому чиновникам муниципалитетов необходимо четко понимать, кому и какие выдать разрешения.

Таким образом, несмотря на несовершенство законодательной и нормативно-правовой базы, существуют административные ресурсы. В некоторых регионах местные власти решают проблемы пострадавших дольщиков путем передачи земельных участков новым застройщикам с тем, чтобы они достраивали проблемные объекты.



Заместитель Министра
регионального развития РФ
Юрий Тиртышов

В принципе закон о долевом строительстве не должен допускать подобных ситуаций. Но,

к сожалению, участники рынка по этому закону практически не работают, используя вместо договоров с государственной регистрацией некие фиктивные соглашения и вексельные схемы. Понятно, что когда строительные компании работают в обход законодательства, то тем самым они экономят средства. Поэтому именно соинвесторы – физические лица должны понять, что в их же интересах не пользоваться схемами, которые идут вразрез с законодательством.

Согласно действующему законодательству все вопросы, связанные со строительством, относятся к компетенции муниципальных властей. Поэтому надо законодательно прописать не только полномочия чиновников, но и ответственность за принимаемые ими решения. Основными принципами законодательных инициатив должны стать гарантии для инвесторов, вложивших свои средства в строительство жилья, ответственность местных органов исполнительной власти, вплоть до уголовной, и тщательный контроль за исполнением каждого этапа. Необходимо закрыть все существующие лазейки, чтобы участники рынка действовали в рамках закона и не уходили от уплаты налогов.

Первый заместитель
Генерального прокурора РФ
Александр Буксман

В России практически нет ни одного региона, который бы не затронула проблема обманутых дольщиков. В 2005 году следственными органами было

возбуждено более 1200 уголовных дел, в том числе 757 дел о мошенничестве, а также дела о растрате и присвоении чужого имущества.

Наиболее ярким примером является деятельность компании «Социальная инициатива».

С 2003 года эта структура не выполняет свои обязательства перед соинвесторами по строительству жилых объектов и не возвращает отозванные гражданами деньги.

По заявлениям жителей Москвы и Московской, Белгородской, Брянской, Владимирской, Воронежской, Ивановской, Калужской, Костромской, Курской, Орловской, Смоленской, Тамбовской, Тверской и Тульской областей против руководства компании было возбуждено более 300 уголовных дел, которые в настоящее время объединены в одно производство.

Для того чтобы подобная ситуация не повторилась в будущем, усилил одних только правоохранительных органов недостаточно.

К примеру, закон о долевом строительстве жилья предусматривает государственную регистрацию каждого договора, однако сами граждане не спешат воспользоваться этим для защиты своих прав.

Так, в 2005 году был зарегистрирован всего 31 договор, в 2006 году – 1100, и это несмотря на то, что ряд руководителей строительных компаний находится под следствием, а некоторые уже приговорены судом к различным срокам лишения свободы.

Так что вопрос поставлен серьезный, и его нужно решать. □

Законодательство

Министерство регионального развития РФ намерено проработать и внести в установленном порядке в Правительство РФ до 30 апреля 2007 года следующие предложения:

- дополнение в Гражданский кодекс РФ о том, что при ликвидации юридических лиц застройщиков в первую очередь будут удовлетворяться требования граждан, являющихся их кредиторами;

- дополнение в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» о продлении срока предъявления требований к должнику физическими лицами, являющимися кредиторами;

- дополнение в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» об обязательной государ-

ственной регистрации прав собственности граждан-соинвесторов;

- дополнение в Земельный кодекс РФ о том, что если арендатор земельного участка, выделенного под жилищное строительство, неоднократно нарушает права граждан, то договор аренды будет заключен на конкурсной основе с другим застройщиком. При этом одним из критериев отбора победителя должно стать урегулирование отношений с гражданами-соинвесторами;

- дополнение в Градостроительный кодекс РФ о проведении конкурса на право заключения договора о развитии застроенной территории в случае расторжения договора аренды земли. Обязательным условием применения этой нормы должно быть начало освоения земельного участка в соответствии с проектной документацией;

- дополнение в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» об изменении схемы долевого строительства с тем, чтобы максимально исключить риски для физических лиц. Предполагается, что граждане будут вносить деньги на депозит в банк, финансирующий строительство объекта, кроме того, предусмотрено введение обязательного страхования указанных вкладов;

- внесение изменений в Кодекс Российской Федерации «Об административных правонарушениях» и Уголовный кодекс Российской Федерации в целях усиления административной и уголовной ответственности за проведение строительных работ без оформления разрешения на строительство. □