

Минфин озаботился безопасностью инвестиций в доленое строительство жилья. Министерство предлагает жестко ограничить целевое расходование строителями средств соинвесторов, руководителей недобросовестных компаний наказывать крупными штрафами, а компании обязать страховать свои риски. Наиболее очевидное возможное последствие нововведений — подорожание жилья на 4%.

Обновленную концепцию государственной защиты соинвесторов в доленое строительство Минфин изложил в проекте доклада правительства президенту Владимиру Путину (есть в распоряжении "Ъ"). Документ уже согласован с Минэкономразвития, Минюстом, ФСФР, Минрегионом и МВД.

По мнению разработчиков, нынешняя редакция закона "Об участии в доленом строительстве" не гарантирует абсолютную защиту соинвесторам. "Несмотря на то что в действующем законодательстве установлен запрет на нецелевое использование денег дольщиков, уследить за этим практически невозможно", — пояснил "Ъ" директор департамента корпоративного управления Минэкономразвития Иван Осколков. Поэтому первым пунктом концепции защиты дольщиков предполагается создание отдельного расчетного счета, на который будут перечисляться средства дольщиков и с которого они будут расходоваться. Причем застройщик сможет тратить с него деньги только на тот объект, в котором участвует дольщик-соинвестор. "Сейчас у застройщика, как правило, несколько объектов, в рамках закона он может финансировать любые, и как раз на объект, в котором участвует соинвестор, в итоге денег может не хватить", — пояснил "Ъ" источник в Минфине.

Контроль за целевым использованием денег дольщиков может быть возложен на ФСФР. "Сейчас контролируют застройщиков только специальные службы, созданные при местных органах власти, и они не всегда работают эффективно", — говорят в Минфине. — Поэтому логичным было бы поручить контроль за этим также и ФСФР". В самой службе такой перспективе не обрадовались. "Действительно, отдельный расчетный счет гораздо эффективнее контролировать", — говорит заместитель руководителя ФСФР Сергей Харламов. — Но лучше, чтобы этим занимались местные органы власти: все-таки они глубже понимают процессы, которые протекают в строительстве". Сама служба, по словам господина Харламова, сейчас работает над новой отчетностью, по которой застройщики будут отчитываться перед местными властями после принятия поправок.

Для руководителей недобросовестных компаний-застройщиков чиновники предлагают

ввести персональную административную ответственность. "Пока конкретной цифры нет",— говорит господин Осколков. "Штрафы только тогда станут эффективными, когда руководитель компании-застройщика будет выплачивать в два-три раза больше, чем сумма нарушения",— уверен председатель рабочей группы по защите прав вкладчиков и дольщиков Госдумы Александр Хинштейн.

Кроме того, застройщикам, которые намерены работать с инвестициями, придется создать общество взаимного страхования застройщиков, которое в случае форс-мажорных обстоятельств будет выплачивать дольщикам компенсации. Это потребует от застройщиков дополнительных расходов, которые отразятся на стоимости жилья — по расчетам господина Хинштейна, 1 кв. м жилья, построенного с участием дольщиков, подорожает в среднем на 4%.

По мнению самих дольщиков, предложения Минфина не спасут от мошенников.

"Застройщики сейчас напрямую закон не нарушают,— считает председатель оргкомитета пострадавших соинвесторов Москвы Светлана Дроздова.— У них остается совершенно законный инструмент — банкротство, а ни одного дела по преднамеренному банкротству застройщика пока еще не было. А страхового фонда может на всех и не хватить".

Источник: Коммерсантъ, 11.07.12