

Закон о долевом строительстве отменят через 5-10 лет

Надо стремиться к отмене закона о долевом строительстве, заявил в пятницу замглавы Минрегиона Константин Королевский. Он считает, что строители перестанут строить жилье на деньги частных инвесторов не раньше, чем через 5-10 лет.

Отмена закона о долевом строительстве — это то, «к чему надо стремиться», потому что «весь цивилизованный мир так живет», заявил 26 ноября замглавы Минрегиона Константин Королевский. Он отметил, что «никто не собирается идти на радикальные шаги». «Механизм участия будущих собственников в финансировании строительства был и будет», — заявил он.

При этом чиновник добавил, что если механизм долевого строительства будет ужесточаться, то «конечно, будет переходный период». Королевский считает, что отменить ФЗ-214 (закон о долевом строительстве) можно будет «тогда, когда кредиты будут доступны, когда взять их сможет любой нормальный цивилизованный застройщик, который будет иметь свои собственные средства в полном объеме».

Заявление Королевского прозвучало после того, как накануне глава департамента жилищной политики Минрегиона Станислав Придвижкин, заявил на конференции «Ведомостей», что министерство рассматривает возможность отмены 214-го закона во избежание проблемы обманутых дольщиков.

«Гражданин должен покупать квартиру, находясь в ней и выбирая вид из окна, а не просматривая картинки и стоя на пустом участке», — заявил глава департамента. По его словам, в случае отмены закона о долевом строительстве ранее заключенные договоры будут действовать, но новые заключать будет нельзя. При этом Придвижкин уверен, что отмена закона не скажется на объемах строительства.

Только треть жилья строится не по «серым схемам»

Закон «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» действует с 2005 года. Он запрещает девелоперам брать деньги за квартиру до получения разрешительных документов, обязывает их прописывать в договоре сроки и неустойки, а также регистрировать договор, чтобы исключить двойные продажи.

По оценкам специалистов, непосредственно по закону о долевом строительстве в России возводится только 20–30% домов, остальные — через серые схемы. Самые распространенные обходные пути, которыми пользуются застройщики, — это предварительные договоры купли-продажи, выдача векселей, а также инвестиционные договоры.

Хотя в июне этого года вступили в силу поправки к закону, согласно которым сделки с жильем, сопровождающиеся привлечением средств граждан и возникновением в будущем права собственности, должны заключаться только по закону о долевом строительстве, ситуация мало изменилась.

Антон Беляков, депутат Госдумы, лидер общественного движения «Комитет помощи пострадавшим дольщикам» рассказал BFM.ru, что закон о долевом участии в его первой редакции декларировал так называемый «принцип солидарной ответственности». Он заключался в том, что банк-кредитор застройщика рисковал дважды: он не был застрахован от невозврата кредита и при этом вместе со строительной компанией нес солидарную ответственность перед третьими лицами, то есть дольщиками. Банки в условиях такого фантастического риска просто перестали давать кредиты, и на российском рынке долевого строительства в 2005 году разразился первый кризис.

«Сегодня 214-й закон не работает вообще. Его игнорируют, не выполняют, его выполнение не контролирует государство во всех без исключения субъектах федерации. Его как бы и нет. Поэтому если его завтра отменить, хуже от этого не станет. Лучше тоже, но и хуже не станет», — уверен депутат.

Стройка встанет

Генеральный директор аналитического центра IRN.RU Олег Репченко считает, что в случае отмены закона о долевом строительстве объемы строительства резко упадут. «Это — крайность. В то же время в мире существуют альтернативные схемы строительства, и они ближе к долевого строительству, нежели к тому, что предложил Придвижкин, — сказал эксперт BFM.ru. — Некая середина — это долевое строительство, когда частично участвуют дольщики, частично кредитуют банки, а частично застройщик дает свои средства».

Генеральный директор консалтинговой компании RRG (Russian Research Group) Денис Колокольников, считает, что отмена закона приведет к тому, что у девелоперов станет меньше возможностей для привлечения средств. «Стоимость жилья при этом, безусловно, увеличится, так как вместо беспроцентных денежных вкладов от дольщиков застройщикам придется брать кредиты в банках. Для некоторых регионов этом может быть критичным и свести всю инвестиционную идею строительства на нет» — сказал BFM.ru эксперт.

«Нельзя принимать решения радикально и сразу. Возможно, имеет смысл внести изменения в уже существующее законодательство, исключив возможность работы по «альтернативным схемам». Например, создать систему страхования или другой защитный механизм для покупателей», — предложил руководитель RRG.

Мария Литинецкая, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки», заявила BFM.ru, что запрет получать деньги от физических лиц в процессе строительства с возможностью реализовывать объекты только полностью готовые, приведет к остановке отрасли на 70-80%.

«На мой взгляд, это может привести к вынужденной необходимости застройщиков обратиться к панельному домостроению вместо монолитно-кирпичного, поскольку панельное домостроение дает более высокую оборачиваемость и быстрее возводится. Средний срок строительства панельных домов — до 1 года, в то время, как монолитно-кирпичные дома строятся 2-3 года. То есть одним из возможных последствий принятия такого закона, может стать то, что застройщики будут вынуждены обратиться к более быстро возводимым технологиям: каркасному домостроению в загородном сегменте и панельному типовому при строительстве городского жилья», — полагает аналитик.

Альтернативные варианты

«Банк не даст кредит, если не будет уверен, что это жилье будет потом продано, — сказала BFM.ru президент Фонда «Институт экономики города» Надежда Косарева. — Поэтому необходимо законодательно предусмотреть возможность договора купли-продажи, который заключается на стадии строительства квартиры, с регулированием объема предоплаты по этому кредиту. Мы предлагаем, чтобы задаток был не более 10% от цены квартиры, и этот договор будет означать обязательства человека купить ее после того, как она будет построена, а со стороны банка — обязательство ее построить. И если человек, заплатив этот задаток, отказывается потом от покупки, он теряет 10%. Если застройщик не выполняет свои обязательства, то он обязан вернуть человеку в двойном размере этот задаток».

Депутат Госдумы Антон Беляков считает, что в долгосрочной перспективе необходимо уйти от долевого участия в строительстве жилья. «Но не в том смысле, что нельзя квартиры раньше продавать, а в том, что нельзя строителю получать деньги раньше, чем он сможет предоставить квартиры, — уточнил депутат. — Тактически мы можем пойти по пути многих стран, в т.ч. европейских, когда продавать жилье в недостроенном доме можно, но только деньги попадают на специальный счет в государственном банке, а строитель может забрать их только тогда, когда он сдаст объект. Даст физически квартиру — заберет себе деньги. Но это из тактических шагов. Стратегически наиболее правильным было бы принять закон о строительных сберегательных кассах, который лоббирует Сергей Миронов. Он предполагает гарантию сохранности средств и государственную помощь в строительстве жилья».

Обманутые дольщики выйдут на митинг

В настоящее время официальных статистических данных о количестве обманутых дольщиков в России нет, однако, по подсчетам, экспертов эта цифра колеблется в районе 150-160 тысяч.

24 ноября представители КПРФ на встрече с Дмитрием Медведева с лидерами парламентских партий говорили о проблеме обманутых соинвесторов строительства жилья. «В стране обманутых дольщиков — мы всех их посчитали — 150 тысяч. Примерно обманули их на 10 млрд рублей», — сообщил Геннадий Зюганов журналистам после встречи. По его словам, он передал президенту весь список обманутых дольщиков, а также компаний, которые участвовали в обмане. Он заявил, что партия намерена инициировать внесение

поправок в закон, «которые остановят этот беспредел».

Ранее глава Следственного комитета РФ Александр Бастрыкин дал поручение разработать предложения по законодательному закреплению мер защиты собственников жилья от мошенников.

Между тем обманутые граждане в очередной раз решили заявить о своих проблемах. Движение «Однодольщики» планирует провести 27 ноября всероссийский митинг обманутых дольщиков. «Мы надеемся, что акция пройдет во всех регионах страны от Владивостока до Калининграда», — заявил координатор межрегионального общественного движения Игорь Гульев. По его словам, целью акции является привлечение внимания федеральных властей к проблеме обманутых дольщиков, которая, по его мнению, «приняла размеры социальной катастрофы».

По итогам митинга будет составлена резолюция, которую представители движения направят главе правительства РФ. «В тексте резолюции мы требуем немедленно ввести мораторий на банкротство застройщиков до разработки специальных мероприятий и правовых механизмов защиты дольщиков от потери оплаченного жилья. Также мы считаем необходимым создание специальной следственной группы в Главном следственном управлении СКП РФ по расследованию правонарушений при строительстве жилья», — подчеркнул Гульев.

Автор: Артур Скальский © BFM.RU НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 2251 27.11.2010, 10:42 📌 257

URL: <https://babr24.com/?ADE=89946> Bytes: 9356 / 9328 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](#)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](#)

эл.почта: krsyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](#)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)