



Иван Денисов

СТРОИТЕЛЬСТВО БЕЗ СПРАВЕДЛИВОСТИ

«ОБМАНУТЫЕ ДОЛЬЩИКИ, КАК ЯВЛЕНИЕ, У НАС ПОЯВИЛИСЬ В РЕЗУЛЬТАТЕ НЕКАЧЕСТВЕННО СФОРМУЛИРОВАННЫХ РЕШЕНИЙ НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНОМ УРОВНЕ», - СЧИТАЕТ ВЛАДИМИР ПУТИН...

Не все дома, даже сданные в срок, удостаиваются такой чести. А этот многострадальный жилой дом в поселке Кокошкино Московской области строился целых семь лет. Тем не менее, в середине февраля, на торжественном мероприятии, посвященном его сдаче, присутствовали депутаты Госдумы, руководство строительного комплекса области, администрации Наро-Фоминского района, представители от «Единой России» и целый ряд других лиц, прямо и косвенно принявших участие в судьбе дома. Присутствующим, и прежде всего 296-ти дольщикам, еще недавно называвших себя обманутыми, было что праздновать. Это был первый случай в Московской области и один из немногих в России, когда так называемым «соинвесторам» удалось за собственные средства достроить свой дом. А в большинстве случаев такие попытки, как правило, оканчивались неудачей.

История этого дома началась в декабре 2003 года, когда ООО «УКС-4» на средства от продажи «соинвесторам» будущих квартир, приступило к закладке фундамента. В договорах указывался срок окончания строительства – II квартал 2005 года. Дела шли ни шатко, ни валко. И в конце 2007 года строительство остановилось. К тому моменту дом был построен на 80 процентов.

Будущие владельцы квартир, вдохновленные возможностью быстрого новоселья, взяли инициативу в свои руки. Они организовали ТСЖ «Сосны-2» и объявили о намерении достроить дом за собственные средства. Абсолютно правильный, и почти единственный ход в такой ситуации, неожиданно оказался заблокированным – ООО «УКС-4» объявило о предстоящем банкротстве. А это значит, что все его имущество должно быть реализовано на торгах. Кредиторская задолженность этой организации явно преобладала по сравнению с активами. Получалось, что дольщики должны не только потерять уже оплаченные квартиры, но и рисковали вообще остаться без каких-либо компенсаций.

И вот тут во всю мощь заработало правление ТСЖ «Сосны-2». Обратились в администрацию Наро-Фоминского района... Там развели руками – задача неподъемная. Послали ходоков в Москву, в президиум генерального совета партии «Единая Россия». С помощью представителей ее специальной рабочей группы дом удалось включить в сводный план мероприятий по завершению строительства проблемных объектов Московской области. План был подписан губернатором в феврале 2010 года. Но ведь банкротства никто не отменял! А временному управляющему ООО «УКС-4» не хотелось отдавать дом – он мог принести хорошие деньги для удовлетворения многочисленных исков кредиторов.

Опять потребовались «партийные визиты», совещания в правительстве Московской области, посещения прокуратуры, не говоря о многочисленных спорах на собраниях ТСЖ...

И вот июнь 2010 года – победа! Граждане, так называемые «обманутые дольщики», наконец-то получили возможность приступить к достройке собственного дома за собственные деньги. На это потребовалось 120 миллионов рублей...

Этот пример наглядно доказывает: преодолеть нашу бюрократическую систему, свято соблюдающую российское законодательство, все же возможно. Если собрать в единый кулак административный, политический, законотворческий ресурс, плюс неукротимую волю и личные средства граждан.

На фоне этой истории трудно предположить, что общая судьба «проблемных» домов России близка к решению. И очень жаль, что общественная и «политическая» активность, направленная на решение этой проблемы, как-то поутихла. Наверное, в связи с окончанием избирательных компаний.

Для того, чтобы понять положение дел с «обманутыми дольщиками», обратимся к статистическим первоисточникам, сравним диаграммы нынешние с предыдущими, перечитаем отчеты Министерства регионального развития РФ, координирующего решение этой проблемы.

В отчете министерства за 2010 год сообщалось: «Всего насчитывается более 900 «проблемных объектов» долевого строительства – это свыше 74 тыс. человек, чьи права в результате оказались нарушены». Дано заверение: «Минрегионом России оказывается необходимое организационное и методологическое содействие органам государственной власти субъектов Российской Федерации, с тем, чтобы полностью решить проблему «обманутых дольщиков» до середины 2012 года».

А вот отчет за 2011 год: «По данным субъектов Российской Федерации по состоянию на 1 января 2012 года насчитывается 697 «проблемных объектов» долевого строительства, права свыше 66 тыс. человек при строительстве которых оказались нарушены». Наиболее сложная ситуация сложилась в Самарской области (5857 «обманутых дольщиков»), Московской области (5807), в Москве (5599), Краснодарском крае (3648), Новосибирской области (3635).

Нетрудно прикинуть, что в целом по стране «нехороших» объектов на 1 января 2012 года стало меньше примерно на двести, а список «нарушенных» сократился всего на восемь тысяч... Можно предположить, почему в отчете министерства нет никаких заверений, что в июне, или хотя бы в 2013 году, с этой проблемой будет покончено.

Наверное, комментаторам подобной статистики пришло понимание, что проблему эту в короткие сроки можно лишь прокомментировать. А решить – вряд ли. Тем более, что оправдывающие обстоятельства всегда в наличии – если не инфляция, так стагнация, если не стагнация – то кризис, а не кризис – так дефолт. И тут как ни правь законы, чем их не дополняй и не усиливай меры ответственности – всегда найдется

дыра, которая позволит «застройщику» вместе с его адвокатами подцепить на крючок безадвокатного «соинвестора»...

И есть еще один резон не брать на себя ведомству ответственность за решение этой неистребимой всероссийской проблемы. Практически все политические партии совсем недавно дали обещание в кратчайшие сроки закрыть эту выигрышную в агитационном смысле тему. И чем круче партия – тем бескомпромисснее война со «злом». Образовывались различные координационные советы, разрабатывались грандиозные программы, депутаты, особенно из числа желающих переизбраться, беспрерывно выезжали в регионы с инспекционными поездками. А к финалу, то есть голосованию, остались верны этой теме только самые «злопамятные» - оппозиционеры.

Правда, клеймя политических противников и восхваляя своих кандидатов, они весьма осторожны в обещаниях. Понимают, что проблема «обманутых дольщиков» и для них неподъемна...

Единственно, кто беспрерывно бьет в набат, так это сами «обманутые». В Интернете – сотни сайтов, групп в социальных сетях с рассказами о многолетних историях всероссийского обмана... Судя по ним, средний класс, накопивший денег на квартиру и лишившийся их, никак не хочет согласиться с менталитетом новоявленного миру российского капиталиста-застройщика...

Кстати, на состоявшемся в середине февраля Всероссийском съезде, уже третьем по счету, в противовес Минрегиону сами дольщики в резолюции назвали другую цифру обманутых – 150 тысяч. И не отдельных граждан, а семей. Участники съезда дольщиков, на котором присутствовало более шестисот делегатов из многих регионов России, полагают, что и эта цифра неполная. Министерства и ведомства, региональные власти приукрашивают статистику, деля граждан на «федеральных», «ведомственных», «региональных», на тех, кто лишился жилья в результате невыполнения инвестиционных контрактов, и тех, кто потерял жилье в результате мошеннических действий. И в основном учитывают только последних.

На съезде отмечено, что Координационный Совет по решению проблем дольщиков при Министерстве регионального развития Российской Федерации собирался только три раза и реально не работает. Следственный департамент при Министерстве внутренних дел, проводя расследование по мошенничеству при долевом строительстве, не реагирует на факты преступлений должностных лиц, ответственных за реализацию инвестиционных контрактов. Органы Министерства внутренних дел, если и привлекают к ответственности, то лишь косвенных соучастников преступлений, но не должностных лиц.

Рабочая группа при Следственном комитете Российской Федерации также не оправдала надежд дольщиков. Ни одного дела по фактам преступлений должностных лиц органов исполнительной власти, ответственных за

реализацию инвестконтрактов, не возбуждено и не принято к производству. У Генеральной прокуратуры и Следственного комитета РФ, как отмечалось на съезде, нет единого алгоритма расследования уголовных дел по фактам неисполнения строительными компаниями своих обязательств в отношении соинвесторов, а чиновниками - своих должностных обязанностей по контролю за реализацией долевого строительства жилья, повлекших причинение ущерба дольщикам.

При сложившейся системе круговой поруки и безответственности чиновников надеяться обманутым дольщикам не на кого. А пример дома в Кокоскино свидетельствует: даже если дольщик надеется только на себя, нужны неимоверные усилия, чтобы не запутаться в хитросплетениях нашей административной системы.

На состоявшейся в конце апреля встрече с руководством партии "Единая Россия" Владимир Путин, еще в ранге премьер-министра, не мог не коснуться проблемы «обманутых дольщиков». Ведь именно «Единая Россия» в ходе думской и президентской избирательных компаний клятвенно обещала решить ее в самые кратчайшие сроки. И вот горькое признание премьера: «Обманутые дольщики, как явление, у нас появились в результате некачественно сформулированных решений на законодательном уровне. Если бы государство поставило заслон на пути жуликов и проходимцев, то тогда бы у них не было шанса обмануть людей, выманить у них деньги и ничего за эти деньги не дать в виде метров жилой площади».

Давая дальнейшие оценки, Владимир Путин отметил, что данная проблема должна решаться на региональном уровне, косвенно дав понять, что за стратегические ошибки государства и законодателей ответственность несут именно регионы. Но не несет за них, к примеру, прямую ответственность такой федеральный орган как Минрегионразвития:

"Министерство регионального развития и сейчас, и в будущем правительстве может регулировать это каким-то образом, может координировать эту работу, и может быть, если требуется, оказать какому-то региону помощь с федерального уровня, в том числе, и финансовую, но ни в коем случае нельзя породить какое-то иждивенчество", - сказал он.

Под иждивенчеством в данном случае подразумеваются, конечно же, те огромные средства (по явно заниженным оценкам Виктора Басаргина, еще в бытность его министром, – порядка 90-120 млрд. рублей), которые необходимы для того, чтобы примерно 150 тысяч семей (цифра из резолюции III съезда обманутых дольщиков) вселились, наконец, в свои недостроенные квартиры.

Парадокс: проблема обманутых дольщиков стала обостряться с 2005 года, именно с момента вступления в силу принятого для искоренения этого явления ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». За семь с лишним лет Госдума, стремясь усовершенствовать закон, внесла в него множество поправок, в том числе в сопряженное с ним законодательство. Но чем сильнее стремились к лучшему – тем хуже становилось. Год от года число «обманутых дольщиков» увеличивалось. Возникло впечатление, что и закон, и новшества, к нему придуманные, не в состоянии преодолеть определенной заинтересованности неких сил. В чем заинтересованности? Конечно же, в том, чтобы распорядиться теми огромными финансовыми потоками, которые поступают на жилищное строительство от граждан. Если изучить статистику Минрегионразвития, то обнаруживается, что в прошлом году общая стоимость введенного многоэтажного жилья составила порядка триллиона рублей. До 70 процентов этой суммы – средства «обманутых» и не обманутых дольщиков.

Кто распорядился этими финансовыми потоками до принятия ФЗ-214? В первую очередь – застройщик. Именно он продавал будущие квартиры, стремясь в итоге удовлетворить все «алчущие» стороны. Трети вырученных средств хватало на завершение строительства и удовлетворение интересов «долевиков». Еще треть – на расчеты по инвестиционным контрактам с городским муниципалитетом. Какая-то доля уходила на исполнение различных «личных» обязательств, в том числе и сомнительных. Ну, а то, что оставалось – это была прибыль.

Конечно, встречались и откровенные мошенники. Вбивали в участок колышки, сажали возле них секретаршу с бухгалтером для сбора денег, нанимали для вида рыть котлован с десятков гастарбайтеров... И исчезали, собрав по их понятиям приличную для удовлетворения своих нужд сумму. А по следам мошенников тут же отправлялись вдогонку охранители закона.

Кому была к выгоде схема строительства жилья «на доверии» и прямых отношениях покупатель-продавец? Ясное дело, застройщику. Он был и добытчик финансов и полный их хозяин. Вероятно, законодатели, обсуждая проект ФЗ-214, могли бы лучше подумать о его интересах, одновременно по справедливости урезав «теневые» возможности. Но законодатель мыслит государственными масштабами. И с этих вершин застройщик почти всегда видится жуликом. А мы его через банки пропустим! Пусть на кредиты строит, пусть честно прибыль показывает, пусть бюджет пополнится утаенными ранее суммами налогов! Банки, прежде всего с государственным участием, с удовольствием готовились отворять хранилища для финансовых рек, одновременно подумывая – не поднять ли для поощрения застройщика кредитные ставки?

Законодатель, отстаивающий «государственные» интересы, словно забыл азы политэкономии – в стране с неэффективной реальной экономикой и банковской системой далеко не

патриотической направленности, в первую очередь надо поддерживать того, кто хоть что-то производит и тех, кто хоть как-то обеспечивает его усилия своими кровными. В данном случае застройщика и соинвестора. Но отнюдь не обслуживающую (далеко не бескорыстно!) систему.

Застройщик оказался не дурак. В основной своей массе он закон саботировал. Идти в банковскую систему в любом ее виде не захотел. Зачем «засвечивать» наглядный для налоговых органов «сухой» остаток – чистую прибыль? К тому же банковские кредиты при активном их использовании и нынешних процентах – абсолютное разорение. Тем более, что помимо ФЗ-214 есть еще Гражданский кодекс, который позволяет напрямую работать с «долевиком», используя те же проклинаемые банкирами, но вполне законные предварительные договора купли-продажи, вексельные и еще более «серые» схемы. Именно по таким схемам вполне благополучно богатеют крупнейшие застройщики России – ЗАО «СУ-155», ОАО «ПИК» (группа компаний), ЗАО ДСК-1, «Волга-групп» и т.д.

Что стали в ответ делать законодатели вместе с государством? Правильно, «загонять» застройщика в закон. Пошли запретительные поправки, потом новые запретительные поправки на запретительные поправки и т.д. Но все оказалось безрезультатно. По этой причине стали появляться умопомрачительные идеи. Весна нынешнего, 2012 года, в силу предвыборной ситуации, оказалось самой урожайной на них. И хотя реклама будущих тотальных мер против застройщика, сформулированных в проектах законов, раскручена до небес, законодатель почему-то осторожничает – никак не решается утвердить хоть один из них. Понимает, застройщика голыми руками не взять. А банки и без его денег сейчас неплохо себя чувствуют.

Тем не менее, полезно узнать, что же варится на думской законодательной кухне?

Самое модное сейчас направление – страхование ответственности застройщика. Недавно думский комитет по финансовым рынкам вывесил на своем сайте для обсуждения поддержанный им законопроект, который предложило Законодательное собрание Пермского края.

В пояснительной записке к законопроекту говорится: «В целях предупреждения повторения ситуации с обманутыми участниками долевого строительства настоящий законопроект устанавливает обязательность страхования ответственности застройщика, привлекающего денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств, предусмотренных договором долевого строительства, устанавливает ограничения на привлечение денежных средств участников долевого строительства».

С подобными же неясными благами намерениями предложили в Госдуме свои

проекты страхования гражданской ответственности застройщиков «единоросы», коммунисты, не считая проектов других обладателей прав законодательной инициативы. Дальше других пошли авторы законопроекта от фракции «Единая Россия». Они предложили, чтобы застройщики сами себя секли, создав общества взаимного страхования и единые денежные фонды для этого. Именно этот проект не согласовывает Минфин, на что жаловался депутат Александр Хинштейн на уже упомянутой встрече Владимира Путина с руководством «Единой России».

Вот как комментирует этот проект, равно как и другие аналогичные ему, заместитель председателя комитета Госдумы по вопросам собственности, он же лидер общероссийского движения «Комитет помощи обманутых дольщиков Антон Беляков: «Инициатива рабочей группы «Единой России» о страховании граждан, участвующих в долевом строительстве, направлена против рядовых дольщиков. Предлагаемая ставка страхования, которая доходит до 10% - это лишняя нагрузка на покупателей квартир. Как же можно говорить о помощи гражданам? На этом будут только наживаться страховые компании».

По мнению депутата, страховщики разделяют рынок на категории по степени надежности строительных компаний и готовности тех или иных объектов. В результате самые пролоббированные будут наживаться на почти сданных объектах, собирая страховые выплаты, ничем при этом не рискуя. С самыми ненадежными застройщиками просто не будут заключать договора. В качестве прогрессивного варианта Антон Беляков предлагает перенимать мировой опыт и активно внедрять стройсберкассы.

«Не надо изобретать велосипед, все уже давно придумано. Заключается трехсторонний договор между застройщиком, банком и покупателями. Покупатель несет залог в банк под проценты, а застройщик, получая кредит на строительство, выполняет свою часть обязательств, - пояснил он. – В результате это выгодно всем сторонам сделки».

Нужно уточнить. Выгодно прежде всего банкам. Под какие проценты они будут выдавать кредиты на строительство – хорошо известно. Мировой опыт тут не поможет. Вряд ли в таком виде он будет интересен и застройщику, и соинвестору-дольщику, кошелек которого сильно похудеет после визита в гипотетическую стройсберкассу, для оплаты взметнувшихся до небес цен на квадратные метры.

В канун президентских выборов в Госдуме был подготовлен еще один вариант законопроекта на тему защиты обманутых дольщиков. Основной его смысл – ужесточение контроля по всем направлениям. Как явствует из пояснительной записки к проекту закона, после принятия 214-ФЗ государство «самоустранилось от решения проблемы обманутых дольщиков». Законодательные инициативы последних лет, призванные защитить участников долевого строительства,

снизили количество мошенничеств со стороны недобросовестных застройщиков.

Но, по мнению авторов нового законопроекта, окончательно проблему не решили. Согласно поправкам, обманутые дольщики будут иметь право на долю незавершенного строительством объекта (она, в свою очередь, пропорциональна внесенному дольщиком платежу). Контроль за средствами дольщиков значительно усилится. Планируется, что каждый договор об участии в долевом строительстве надо будет подтверждать поручительством со стороны саморегулируемого сообщества. Если такового нет, функции поручителя должны брать на себя органы региональной власти. Исползованные не по назначению средства предлагается включать во внебюджетные доходы и облагать налогом на прибыль на основании п. 14 ст. 250 Налогового кодекса.

В случае принятия поправок оплату договоров долевого участия можно будет вносить только через депозит нотариуса или банковский аккредитив финансового учреждения с государственным участием. Застройщик не сможет получать средства авансом, а только по факту выполненных работ. Эксперты, комментируя законопроект, говорят о том, что любой запретительный механизм делает бизнес «мутным» и сильно все удорожает.

Очевидно, что в результате принятия поправок возрастет себестоимость строительства, так как застройщики будут вынуждены закладывать свои новые риски в цену построенных квартир. К примеру, одним из способов обеспечения обязательств застройщика служит упомянутое поручительство. Однако эта услуга не бесплатна. И основным плательщиком за дополнительные обязательства будет конечно же долевой инвестор.

Это же относится и к услугам нотариуса. Если же застройщику предъявят административные штрафы, эти затраты он тоже включит в цену квадратного метра в качестве издержек. Так что защита прав долевого инвестора может обернуться для них "медвежьей" услугой...

А теперь от теории обратимся к практике. Заглянем в один из регионов, которые, по мнению Владимира Путина, сами должны решать свои проблемы, не порождая иждивенчества.

Например, в Самарскую область – один из самых неблагополучных регионов по количеству обманутых дольщиков. Самым неблагополучным он стал скорее всего потому, что здесь ведут честную статистику. В рамках «правительственного часа» на заседании губернской Думы был рассмотрен вопрос «О мерах по защите прав участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Самарской области». Докладчик - заместитель министра строительства области Ирина Панфилова. Она отметила, что в настоящее время на территории губернии из 250 многоквартирных домов 95% строятся с привлечением средств граждан. По данным областного правительства на 1 апреля, в губернии 198 проблемных объектов, нарушены

права почти 20 тысяч граждан. (От автора: По уже упомянутой нами статистике Минрегионразвития на начало года в Самарской области было всего 43 проблемных объекта и 5857 обманутых дольщиков. Ведомственная любовь к точной цифре просто изумляет...). В 2011 году в эксплуатацию введено лишь 27 проблемных домов.

Повысить инвестиционную привлекательность проблемных объектов на уровне области пытаются, в частности, предоставлением субсидий юридическим лицам на завершение строительства, возмещая расходы на коммунальную инфраструктуру и уплату процентов по кредитам.

Есть намерение областным законом утвердить порядок бесплатного предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства «обманутым дольщикам».

Очевидно, отметила заместитель министра, что финансовых возможностей региона и муниципалитетов недостаточно для решения проблем обманутых дольщиков. По предварительным данным только для завершения строительных работ сорока четырех самых проблемных долгостроев губернии необходимо найти 5 млрд. рублей. А для комплексного решения проблем обманутых дольщиков, полагает Ирина Панфилова, должна быть создана федеральная целевая программа. Нужны новые законодательные инициативы на федеральном уровне.

В числе рекомендаций, принятых депутатами по итогам слушаний, не может не привлечь внимания следующая: «Министерству строительства Самарской области обеспечить разработку и принятие областной целевой программы «Оказание государственной поддержки гражданам – участникам долевого строительства, пострадавшим от действий застройщиков» на 2012-2015 годы...»

Областные депутаты знают, что участники долевого строительства будут страдать от действий застройщиков и в 2015 году. А мы со

всех сторон слышим твердое обещание искоренить это зло уже к концу нынешнего года.

Можно предположить, что пока будет в силе ФЗ-214, число обманутых дольщиков будет только множиться. И поэтому, вспомнив робкое предложение Минрегионразвития еще двухлетней давности отменить этот закон, решительно эту идею поддерживаем. Тогда и с поправками не надо будет мучиться. А у законодателя появится возможность подумать: как сделать так, чтобы и застройщик и «дольщик» в нашей стране чувствовали себя хорошо...

Как свидетельствуют энциклопедии, первой метод долевого участия в строительстве применила в 1985 году Аргентина – в пору развала своей экономики и краха финансовой системы. В переводе с испанского название ее жилищной программы звучит так - «Строительство по справедливости». За сравнительно короткий срок президенту Раулю Альфонсини удалось повысить число собственников жилья с двух до 21 процента.

В Чили также вполне успешно использовали этот опыт. А вот в Сальвадоре случился провал – финансовые махинации, проведенные под маркой «строительства по справедливости», оставили, без денег и жилья тысячи семей.

Успешно используют до сих пор этот опыт в Великобритании. Но не у себя дома, а через британские строительные фирмы в Египте, Кувейте, ОАЭ. Но здесь продают дольщикам не акции, не паи, не договорные «доли» и не векселя, а конкретные квадратные метры конкретного будущего жилья.

«Соинвесторам» это нравится – постепенно оплачивая «квадраты», за время строительства они экономят существенные средства, которые неизбежно съела бы инфляция.

А вот у нас, в России, из «строительства по справедливости» сделали невесть что. Получилось прямо противоположное – строительство без справедливости. ▲

