

ЗАСТРОЙЩИКАМ ГРОЗЯТ ТЮРЬМОЙ?

Текст Константина Щербинина

В марте в Госдуму внесен законопроект о защите прав дольщиков, который предполагает уголовную ответственность застройщика сроком до пяти лет, а также крупные штрафы от 5 до 10 млн рублей в зависимости от размера нанесенного ущерба. Инициаторы законопроекта, а вместе с ними и некоторые юристы уверены, что такая мера позволит обеспечить надежность сделок в долевом строительстве.



Одним из инициаторов нового законопроекта стал депутат партии «Единая Россия» **Александр Хинштейн** – в прошлом журналист «Московского комсомольца», активно занимавшийся защитой прав обманутых дольщиков с 2006 года. «Проблема, которую мы устраняем с помощью законопроекта – привлечение средств граждан в долевое строительство по «серым» схемам, – одна из самых главных проблем. Мы убедились в этом, особенно в условиях кризиса, когда количество проблемных объектов в России возросло – их оказалось более тысячи. Мы увидели, что абсолютное большинство этих объектов возник-

ло по причине использования застройщиками обходных схем продаж (вексельные схемы, предварительные договора купли-продажи и т.п.). В этих условиях каких-либо гарантий защиты прав соинвесторов не существует», – заявил он в одном из своих интервью.

Не всегда мошенничество

Нельзя сказать, что попытки изменить законодательство в этой сфере предпринимались не раз. Так, например, в 2012 году с предложением ужесточить наказание для недобросовестных застройщиков выступили депутаты Зако-

нодательного собрания Санкт-Петербурга. Они рекомендовали внести поправки в часть 2 статьи 201 (злоупотребление полномочиями), которая предполагает наказание в виде крупного штрафа или заключение под стражу сроком до 10 лет. Однако тогда Правительство РФ отвергло эту инициативу. Кабинету министров такая мера показалась излишней, поскольку деятельность недобросовестных застройщиков по нецелевому использованию денежных средств, уплаченных дольщиками, чаще всего подпадает под действие статьи 159 (мошенничество). Как будет развиваться ситуация сейчас, пока не

ясно, однако эксперты считают, что обозначенное в российском законодательстве понятие «мошенничество» не охватывает весь спектр проблем в долевом строительстве.

Сергей Карпов, адвокат по экономическим преступлениям юридического альянса VARENIKOVGRUPP:

Суть мошенничества заключается в том, что застройщики, злоупотребляя доверием людей, собирают с них деньги, заранее зная, что исполнять свои обязательства по строительству жилых домов они не будут. Провернув аферу и заполучив средства жертв, они немедленно исчезают. Однако не все случаи нарушения прав дольщиков связаны именно

вполне вероятно, что поступивший в Госдуму законопроект при помощи жестких мер сможет устранить первопричины извечных «квартирных» проблем.

На местном рынке

Проблемы, связанные с долевым строительством, не обошли стороной и Ростов. По словам управляющего партнера юридического альянса VARENIKOVGRUPP **Игоря Вареникова**, в начале текущего года в городе насчитывалось около 30 проблемных объектов. Часть из них завершена всего наполовину из-за недостатка финансирования, на некоторых

разрешение на строительство, те привлекали средства граждан, однако в результате очередной проверки чиновников, выяснилось, что разрешение давать было нельзя, и его отзывали в порядке «самопроверки». Либо другой вариант: нарушения возникали уже в ходе строительных работ, хотя изначально все считалось законным. Так, например, произошло с домом по улице Научная, 19. Компания «Развитие», начав строить трехэтажное здание, впоследствии изменила свое решение и достроила четвертый этаж. Прокуратура Советского района Ростова посчитала эти действия незаконными и обратилась в суд, а суд постановил снести дом полностью. Людей, вложивших свои деньги в строительство, такое решение, конечно, не устраивает. На стихийном митинге, прошедшем в начале марта, они требовали сохранить и достроить здание, оставив три этажа, как было задумано изначально. Во время беседы с корреспондентом «Р.Б.» г-жа Ермолаева вспомнила еще один конфликт участников долевого строительства с застройщиком. Он завершился в пользу дольщиков.

Ольга Ермолаева:

Я стала заниматься проблемами обманутых дольщиков с 2010 года. Мои друзья заключили договор с компанией «ПИК-Регион» и попросили меня заняться этим договором. Дом строился с 2005 года по улице Красных Зорь, 13 а/переулок Крыловской строительной компанией «Лазурь». К моменту, когда я взялась за это дело, у застройщика уже полным ходом шла процедура банкротства, а «ПИК-Регион» свернул свою деятельность в Ростове, при этом дом стоял на балансе у застройщика и попал в конкурсную массу. Само здание было возведено, но дом был не застеклен, к тому же полностью отсутствовали наружные коммуникации. По оценке МУПТИиОН, степень готовности объекта оценивалась в 61%. Через Кировский суд Ростова-на-Дону мы признали права дольщиков на объект незавершенного строительства, тем самым не допустив включения дома в конкурсную массу застройщика-банкрота, а затем убедили компанию «ПИК-Регион» закончить строительство за свой счет. Сдав дом в эксплуатацию, ЗАО «ПИК-Регион» попыталось получить с дольщиков дополнительные средства, объявив балконы верандами. Но тем гражданам, которые обратились

В СТРАНЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ СВЫШЕ 70 ТЫС. ГРАЖДАН, ИНВЕСТИРОВАВШИХ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ПОСТРАДАВШИХ ОТ ДЕЙСТВИЙ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ

с мошенничеством. Согласно данным статистики Минстроя России, по итогам 2013 года на контроле у государства находится 800 проблемных объектов. В стране насчитывается свыше 70 тыс. граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных жилых домов и пострадавших от действий недобросовестных застройщиков. Эти компании изначально не ориентированы на надувательство и реально строят жилье, но делают это, нарушая закон. Объекты передаются с существенными недостатками, нарушаются градостроительные нормы, сроки сдачи, деньги расходуются не по целевому назначению, за возведенные квадратные метры требуют дополнительную оплату. Нередки случаи, когда у застройщика вообще нет права заниматься долевым строительством или отсутствует разрешительная строительная документация. В итоге люди, вложив свои сбережения, остаются и без денег, и без квартиры. Сегодня урегулирование таких ситуаций отнесено к гражданско-правовой сфере, с помощью которой проблема решается крайне неэффективно. Поэтому

работы остановлены вообще по причине банкротства застройщиков. В конце марта ростовские полицейские, в частности, задержали бизнесмена, подозреваемого в обмане дольщиков на 85 млн рублей. По данным МВД, он заключал с ростовчанами договоры о долевом строительстве, однако необходимая документация на строительство так и не была оформлена. Полиция предполагает, что задержанный коммерсант вовсе не собирался строить дома.

Игорь Вареников:

Практически у каждого ростовчанина есть родственник или знакомый, кто пострадал от недобросовестных застройщиков. Люди в погоне за дешевым жильем бездумно ввязывались в сомнительные проекты, по причине правовой безграмотности заключали бестолковые договоры и в итоге оставались ни с чем.

Впрочем, не всегда проблемы связаны с правовой безграмотностью населения или желанием застройщика обмануть доверчивых граждан. По словам генерального директора компании «Делос», **Ольги Ермолаевой**, в Ростове бывали случаи, когда власти давали застройщикам



к нам, мы помогли отстоять свои права через суд. В настоящее время мы завершаем регистрацию прав обманутых дольщиков этого дома по решениям Кировского суда в Управлении Росреестра. Своих квартир люди ждали с января 2007 года.

Мнения разошлись

Надо сказать, что сами критерии, по которым дольщика можно считать обманутым, появились не так давно. Согласно Приказу Министерства регионального развития, таковыми предлагается считать граждан в следующих случаях: если строительство дома прекращено или приостановлено на срок более 9 месяцев; строительство приостановлено и объект не будет сдан в установленные сроки; если дом не соответствует техническим регламентам, проектной документации, а также техническим условиям подключения объекта к инженерным сетям; если оказались фиктивными и отменены документы на право владения и пользования земельным участком или документы на право строительства на данном участке; если дольщика признали потерпевшим в рамках уголовного дела по строительству многоквартирного дома; если в судебном порядке установлен факт неисполнения обяза-

тельств передачи объекта долевого строительства; если застройщик ликвидирован или банкрот.

Игорь Вареников:

Теперь у обманутых дольщиков появилась хоть какая-то надежда. Для лиц, включенных в реестр, существуют правовые гарантии, в соответствии с которыми пострадавшим предоставляется государственная поддержка в виде субсидий для завершения строительства, а также доль-

банкротства. Любые нововведения в законодательстве, призванные обеспечить надежность сделок в долевом строительстве, однозначно положительно скажутся на рынке недвижимости. Чем четче прописана ответственность компаний-застройщиков, тем больше доверия граждан к долевого строительству. Отсутствие финансовых и юридических рисков укрепит спрос, породит конкуренцию и неизбежно снизит цены на жилье.

Представители строительных компаний более сдержанно оценивают инициативу законодателей.

Андрей Смеухов, генеральный директор компании «Жилстрой»:

Я считаю, что существующих законов вполне достаточно для решения проблем обманутых дольщиков. Новая инициатива законодателей вряд ли существенно изменит ситуацию. Что касается цен на жилье, то они определяются исключительно рынком. Застройщики не могут вкладывать в стоимость свои риски.

Некоторые опрошенные корреспондентом «РБ» юристы также считают, что проблему обманутых дольщиков можно решать и в рамках действующего законодательства, не дожидаясь принятия новых поправок – было бы желание. В качестве примера обычно приводится ситуация в соседнем Краснодарском крае, где борьба с недобросовестными застройщиками идет быстрее и эффективнее за счет штрафных санкций и своевременного информирования населения. Напри-

В НАЧАЛЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА В РОСТОВЕ НАСЧИТЫВАЛОСЬ ОКОЛО 30 ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ. ЧАСТЬ ИЗ НИХ ЗАВЕРШЕНА ВСЕГО НА ПОЛОВИНУ ИЗ-ЗА НЕДОСТАТКА ФИНАНСИРОВАНИЯ, НА НЕКОТОРЫХ РАБОТЫ ОСТАНОВЛЕНЫ ВООБЩЕ ПО ПРИЧИНЕ БАНКРОТСТВА ЗАСТРОЙЩИКОВ

щиков передают в «хорошие руки», меняя застройщиков на проблемных объектах. Что касается нового законопроекта, я считаю, что в случае его принятия рынок очистится от недобросовестных застройщиков – тех, кто практиковал «серые» схемы, двойные продажи, преднамеренные

мер, посетив сайт Управления по надзору в области долевого строительства Краснодарского края, человек, желающий приобрести жилье, может познакомиться с «черным списком» компаний, привлекающих деньги граждан незаконно, либо находящихся на стадии банкротства. **РБ**