

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

# Реестр единый и общедоступный

**СРЕДИ ПРОЧИХ БОЛЬШИХ И МАЛЫХ СОБЫТИЙ В ЖИЗНИ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА РОССИИ В ЗАВЕРШАЮЩЕМСЯ 2015 ГОДУ СТАЛО ПОЯВЛЕНИЕ ЕДИНОГО РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ. ИДЕЯ ОРГАНИЗОВАТЬ МАКСИМАЛЬНО ВОЗМОЖНУЮ ПРОЗРАЧНОСТЬ УЧАСТНИКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ОБРЕЛА НЕ ТОЛЬКО ЖЁСТКУЮ ФОРМУ В ТРЕБОВАНИИ ЗАКОНА, ОБЯЗАТЕЛЬНОМ К ИСПОЛНЕНИЮ, НО И РЕАЛЬНУЮ ФОРМУ НА САЙТЕ АССОЦИАЦИИ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ». СЕЙЧАС РЕСУРС ДОСТУПЕН НЕОГРАНИЧЕННОМУ КРУГУ ИНТЕРЕСУЮЩИХСЯ И ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ.**

Изначально предполагалось, что появление Единого реестра крайне позитивно отразится на строительном рынке, так как рынок получит достоверную информацию о саморегулируемых организациях и их членских компаниях, у которых есть актуальный допуск к строительным работам.

Информация в реестре обновляется оперативно. Все текущие изменения данных о строительных организациях, фиксируемые СРО на собственных сайтах и в документах, незамедлительно направляются в Единый реестр. Так что в любой день посетитель сайта получает сведения, актуальные дню просмотра реестра.

## А ЗАЧЕМ?

Единый реестр в on-line начал свою работу в августе, правда, в тестовом режиме, но это и понятно, стопроцентную работу по объединению данных со всей страны одновременно и без помарок начать невозможно. За пять лет в ряды НОСТРОЙ вошло более 120 тысяч строительных организаций, пояснял «Российской газете» президент НОСТРОЙ Николай Кутыгин:

– К сожалению, не все строительные компании на практике являются добросовестными: не вполне порядочные организации тоже стремятся попасть в эту сферу, и упрощённый порядок доступа к работам создаёт для них привлекательные условия. Для этого реестр и разрабатывается, чтобы компании, покупающие допуски, и «коммерческие» СРО, ими торгующие, сразу стало видно.

По словам Кутыгина, никто не собирался проводить агрессивную «зачистку» рынка, это не было целью введения Единого реестра. Скорее, такая мера – это продолжение политики Нацобъединения по борьбе с коммерциализацией сферы СРО, а для саморегулируемых организаций – это повод проверить самих себя и, если нужно, навести порядок в делах.

– Уверен, на СРО Единый реестр подействует отрезвляюще. Они (СРО) смогут оценить потенциал и возможности своих членов, выявить недостаточно компетентных, распознать недобросовестных. Несмотря на появляющуюся в некоторых источниках информацию о случаях, дискредитирующих саморегулирование, наши данные говорят о том, что процент недобросовестных СРО в общем объёме невелик. Их ликвидация мало повлияет на строительный рынок. Единый реестр создаст прозрачный механизм, понятный для всех участников рынка. Недобросовестные застройщики лишатся возможности «блуждать» по рынку, переходя из одной СРО в другую, путая свои следы и заказчиков. Сейчас у нас официально зарегистрировано 274 СРО. Можно представить, какие пока есть возможности у желающих уйти от исполнения закона и ответственности. Открытая публикация реестра сразу покажет всю историю организации. Причём не только непосредственным участникам процесса, но и финансовым аналитикам, инвесторам и даже физлицам. У рынка появится достоверная информация о застройщиках, которым можно доверить свои деньги.

Форма общей базы данных была утверждена ведомственным приказом «Об утверждении формы Единого реестра членов саморегулируемых организаций», а электронная система ведения реестра СРО была подарена Нацобъединению компаний, разрабатывающей программные продукты для Ростехнадзора. Главное преимущество этой системы заключается в возможности отказаться от бумажного документооборота и со временем полностью перевести ведение реестра членов СРО в электронный вид. Система позволяет отправлять и получать документы от СРО и Ростехнадзора, а также «отлавливать» нарушителей.

## ЗАРАБОТАЛО

Красноярские СРО так же, как коллеги из других регионов, готовились к подключению к системе Единого реестра. Работа была проделана немалая.

Специалисты НП «СКС» понимали, что задача состоит не только в нажатии одной кнопки компьютера для отправки данных. Предварительно нужно было актуализировать внутренний документ Партнёрства, регламентирующих объём и порядок раскрытия информации в соответствии с текущими изменениями законодательства, затем перенести базу данных о членских компаниях в новый формат, поскольку данные реестра членов Партнёрства всегда в открытом доступе на сайте и ими свободно на протяжении всего времени существования Партнёрства пользуются как строители, так и другие заинтересованные лица, например, компании-заказчики, которым требуются достоверные сведения о потенциальных подрядчиках.

Сегодня работа по внесению обновлённой информации в Единый реестр уже налажена и действительно выполняется специалистом путём нажатием одной кнопки отправки.

Масштаб объединения передаваемых саморегулируемыми организациями сведений в НОСТРОЙ представить несложно, но он поразителен. Если одна небольшая СРО

направляет данные о 150 строительных компаниях, а только в Сибирском федеральном округе строительных СРО 19, и все они разные по количеству членов, а затем полученную долю прибавить к результату в других регионах страны, получается весьма и весьма внушительная цифра. Но главное, что это в итоге создан список легально работающих и имеющих законное право выполнять строительные работы организаций.

Подводя итоги первых дней работы Единого реестра компаний, руководитель Аппарата НОСТРОЙ Николай Капинус, рассказал, что 1 октября (финальная дата представления сведений в реестр НОСТРОЙ) в заполнении реестра приняли участие практически все СРО:

– Я считаю, что работа удалась. Так что первый рубеж нами успешно преодолен. В реестре НОСТРОЙ зарегистрированы 270 СРО, и только одна СРО сведения не представила – это НП «Союз строителей «Регион». Ещё по трём московским СРО представленная информация обрабатывается и в ручном режиме исправляется нашими сотрудниками, поскольку компьютер не принимает информацию, поданную не по шаблону. Я надеюсь, что в ближайшие дни этот этап будет завершён и наступит второй – работа с представленной информацией.

## НАСТРОЙКИ

На первом этапе значительная часть СРО представила свои сведения в реестр с недостатками, которые не являются существенными, принципиальными. В ходе загрузки информации разработчики не обращали на это внимание, но постепенно эти недочёты нужно исправлять. Система предусматривает работу специальных фильтров. В случае если в данных СРО есть недочёты, компания маркируется «жёлтым полем».

Кроме того, все фильтры НОСТРОЙ введет в действие, когда все СРО получат электронную цифровую подпись (ЭЦП).

– Я знаю, что некоторые сайты и персоны критиковали НОСТРОЙ за то, что мы требуем от СРО получения ЭЦП, но, по-моему, они не до конца понимают, о чём идёт речь. Да, нам ещё в декабре 2014 года Владимир Аверченко (ректор Института проблем саморегулирования. – Примечание редактора) предлагал не разрабатывать новый реестр, а бесплатно взять тот, который сделал его институт. Но я хочу повторить ещё раз то, что мы ответили почти год назад: он предлагал нам не реестр членов СРО, а перечень, за достоверность информации в котором никто не отвечал. Чтобы перечень стал реестром, сведения в нём должны быть актуальными и подписаны должностным лицом СРО, которое за это несёт ответственность. Электронная подпись – один из элементов этой ответственности, – отмечает руководитель Аппарата НОСТРОЙ.

Электронная подпись важна и при представлении СРО сведений в реестр, и для НОСТРОЙ, потому что полученные сведения, в свою очередь, отправляются в Ростехнадзор и также подписываются электронной подписью. И если эти сведения окажутся неправильными, спрос будет со специалистов Нацобъединения, которым нужно разбираться, кто стал источником неверной информации.

В настоящее время СРО получают электронные подписи, чтобы заверить информацию, которую они подают в реестр. Как только ЭЦП получат все саморегулируемые организации, начнётся актуальная выгрузка сведений в реестр. В ведомстве говорят, что практически каждый день обрабатывается информация от 30-40 СРО – это поступают новые данные в реестр, что называется, в режиме нон-стоп. Но до получения всеми электронно-цифровой подписи считать актуальность всех представленных сведений можно условно. Пусть даже они и соответствуют требованиям по меркам компьютера, за достоверность этих сведений в

**РЕЕСТР – ЭТО НАСТОЛЬКО СЛОЖНЫЙ МЕХАНИЗМ И ПРОДУКТ, ЧТО ЗА ОДИН ДЕНЬ ИЛИ МЕСЯЦ ЕГО СДЕЛАТЬ НЕВОЗМОЖНО. И ЕГО СОЗДАВАЛИ НЕ ТОЛЬКО МЫ И РАЗРАБОТЧИКИ – В ЭТОМ ПРОЦЕССЕ УЧАСТВОВАЛА КАЖДАЯ СРО, КОТОРАЯ ПОДАВАЛА СВЕДЕНИЯ.**

электронном виде СРО пока ответственность не несут.

## А ЧТО ЕЩЁ?

Ещё один важный акцент в переходе на Единый реестр – введение единого электронного бланка свидетельства о допуске. Как прокомментировали в Нацобъединении, это решение должно быть принято Советом НОСТРОЙ, и это будет движение в правильном направлении. Электронный бланк должен быть. Помимо единообразия выдаваемого документа, плюсом станет экономия денег членских организаций, электронный вид ведь намного практичнее, чем бумажный носитель.

Процедура появления электронного свидетельства на едином бланке проста: в тот момент, когда принимается решение о принятии компании в члены СРО, сотрудники СРО вводят сведения о компании в определённый шаблон, подписывают электронной подписью – и тут же в реестре появляется электронный образ свидетельства, который пользователь может распечатать. И уже нет нужды изготавливать бланки с водяными знаками и голограммой, тратить деньги на полиграфию – свидетельство о допуске можно распечатать на любом листе, а достоверность его подтверждается наличием образа в реестре, где его может увидеть любой интересующийся. Это значительный шаг к тому, чтобы пресечь продажу допусков.

Николай Капинус привёл интересный пример на этот счёт:

– Сейчас Аппарат НОСТРОЙ постоянно выдаёт СРО бланки свидетельств о допуске по их запросу, и когда мы решили проанализировать, как СРО с этими бланками обходятся, в одной из саморегулируемых организаций обнаружилось 72% испорченных и утилизированных бланков. А получали они эти бланки тысячами! Что они делали с этими бланками? Сейчас такой возможности не будет, потому что бланк сначала появится в электронном реестре, а уж потом на бумаге.

Ещё один актуальный вопрос – это выдача выписок из реестра. Как только реестр заработает в актуальном режиме и заказчики поймут, что этим ресурсом можно пользоваться, будут поступать запросы о выписках. Поэтому НОСТРОЙ необходимо будет согласовать форму, содержание и сроки выдачи выписки.

Скорее всего, запросов будет много, поэтому выписка будет платной – в пределах затрат на её изготовление. Платить придётся не всем, госорганы – правоохранительные, надзорные и т.д. будут получать эти выписки бесплатно. А вот если кто-то со стороны захочет потренироваться и запросить тысячу выписок – просто для интереса, то за такой интерес ёзаплатить.

## ПРОЗРАЧНОСТЬ РАВНО ЛЕГАЛЬНОСТЬ

Если вернуться к главной задаче Единого реестра, которую сформулировал президент Национального объединения, – очищение рынка от коммерциализированных СРО, то первоначальный сбор данных показал, что все зарегистрированные 274 СРО в стране живые. Что интересно, в Москве, например, из 100 СРО около 20 никогда не бывали на окружных конференциях и вообще особо не проявлялись.

В Единый реестр сведения подали все СРО. Насколько эти сведения правильные, покажет ближайшее время, потому что, когда заработают фильтры, мы сможем понять, нет ли дублирования одной и той же организации в разных СРО. По предположительным расчётам специалистов НОСТРОЙ, в итоге число действующих строительных компаний, заявленных в реестре, около 110 тысяч, и ещё около 50 тысяч компаний были из реестров СРО исключены.

Первоначально данные в реестре не фильтровались на повторяемость компаний, но такая возможность предусмотрена, поскольку реестр даёт определённые возможности выборки. Заинтересованные лица смогут увидеть, какая компания, где и сколько раз числится. Кстати, при работе с данными Единого реестра, обнаружилась интересная тенденция. Весной этого года прогнозировалось, что количество компаний из-за кризиса начнёт сокращаться, а как только было объявлено, что форма реестра утверждена и можно подавать сведения, число компаний стало расти.

В интервью отраслевым изданиям руководство Национального объединения говорили и о том, что работа над сведениями в реестр заставила СРО привести в порядок своё делопроизводство, повысить самодисциплину. Работа с реестром – это аккуратное делопроизводство и скрупулёзное заполнение форм, но соблюдение таких элементарных требований даёт положительный результат работы СРО.

НП «СКС» убедилось в этом на собственном примере, в ходе плановой проверки Партнёрства органом государственного надзора – Енисейским управлением Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору. В октябре проверка ведения рабочей документации за последние семь лет, сайта Партнёрства (его данные были переданы в Единый реестр НОСТРОЙ) и выполнения требований закона в отношении к членским организациям дала положительную оценку работы и, соответственно, положительный акт.

– Строительные организации с введением Единого реестра смогут сами контролировать законопослушность и прозрачность СРО, членами которых они являются. Таким образом, Единый реестр даёт системе саморегулирования в строительстве её системоопределяющие функции. Его запуск является важнейшим этапом совершенствования отрасли, – подчеркнул президент Национального объединения строителей Николай Кутыгин.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

# Строители в поиске выхода

КАК НИ БАНАЛЬНО, НО С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ № 236, ВСТУПИВШИМ В СИЛУ 1 ОКТЯБРЯ 2015 ГОДА, ПОЛУЧИЛОСЬ ПО ПРИНЦИПУ – ХОТЕЛИ, КАК ЛУЧШЕ, А ПОЛУЧИЛОСЬ, КАК ВСЕГДА. ИЗМЕНЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНО ЗАЩИТИТЬ ДОЛЬЩИКОВ, А В РЕЗУЛЬТАТЕ, НАОБОРОТ, ПОДСТАВИЛИ НЕ ТОЛЬКО ИХ ПОД УДАР, НО И В ЦЕЛОМ СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ СТРАНЫ. АНАЛИТИКИ ОПАСАЮТСЯ, КАК БЫ К МНОГОЧИСЛЕННОЙ АРМИИ ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ НЕ ПРИБАВИЛИСЬ БЕЗРАБОТНЫЕ СТРОИТЕЛИ.

К РЕШЕНИЮ ПРОБЛЕМЫ ПОДКЛЮЧИЛИСЬ УЖЕ, ПОЖАЛУЙ, НА ВСЕХ УРОВНЯХ, В ТОМ ЧИСЛЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ. ПРИЧЁМ ОТ СЛОВ И ЭМОЦИЙ ЭКСПЕРТЫ ПЕРЕШЛИ К КОНКРЕТНЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЯМ.



Напомним предысторию вопроса. В последние годы в России стали много внимания уделять вопросам долевого строительства, а именно механизмам защиты людей, которые вкладывают свои денежные средства в возведение строительными компаниями жилья. Правда, как-то это не заладилось с самого начала.

Так, в 2014 году вступила в силу норма закона, обязывающая застройщиков страховать гражданскую ответственность по передаче жилых помещений участникам долевого строительства. Такая мера призвана в большей степени обезопасить людей, решающих свои жилищные проблемы с помощью инвестирования на этапе строительства. Согласно законодательству, чтобы зарегистрировать договор долевого участия с 1 января 2014 года, застройщик обязан представить либо поручительство банка, либо страховку, либо вступить в общество взаимного страхования.

На момент вступления закона в силу у участников этого процесса не было полной ясности, как действовать. В итоге пока договоры поручительства банка были заключены только в отношении двух объектов.

По сути, банки на тот момент заняли выжидательную позицию и работать с застройщиками в этом направлении не торопились. Информация о первом застрахованном договоре поступила из Росреестра только в марте 2014 года. Чтобы хоть как-то избежать трудностей и не оставить город без новых квадратных метров, а многотысячные коллективы без работы, весь 2013 год застройщики Красноярска стремились успеть заключить и зарегистрировать первые договоры долевого участия на максимальное количество объектов.

Кстати, по оценкам экспертов, ситуация, в частности, вокруг механизма страхования гражданской ответственности через страховые компании до сих пор не прояснена. Эта мера никак не решает ни вопрос с неблагонадежными застройщиками, ни проблемы людей, которые вынуждены обращаться в страховые компании за компенсацией своих потерь по договору долевого участия в случае недостроя.

Что касается того, что банки могут выступать поручителями у застройщиков, то тут ведь банки обычно дают банковские гарантии, но не поручительство, а страхование – непрофильная деятельность кредитных учреждений и финансовых структур. Поэтому большие, серьезные банки заниматься этим не спешат.

В результате, сходятся во мнении эксперты рынка, Закон о страховании ответственности застройщиков получился совершенно нерабочим инструментом, при котором затраты девелоперов существенно увеличились, а дольщики фактически не получили никаких дополнительных гарантий.

На федеральном уровне была предпринята ещё одна попытка стабилизировать положение дел.

Так, 1 октября 2015 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», устанавливающий повышенные требования к страховым компаниям, страхующим гражданскую ответственность застройщиков по договорам долевого участия в строительстве. Согласно документу, собственных средств у страховых организаций должно быть не менее 1 млрд. рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 млн. рублей.

Ещё одно новое требование – отсутствие у страховщика предписаний Центробанка о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платёжеспособности. Тем самым закон призван за-

щитить участников строительства от недобросовестных страховщиков.

Согласно законодательным нововведениям, 1 октября на сайте ЦБ РФ была размещена информация о страховых организациях, соответствующих требованиям закона. И вот тут-то и приключился переполох.

## НЕ ГОТОВЫ

На момент опубликования списка Центробанком оказалось, что новым требованиям соответствуют только 16 страховщиков. По данным на 23 октября, в списке числилось немногим больше – 20 компаний. На 7 декабря данные не менялись. И это притом что в целом перечень страховых компаний, работающих с рисками долевого строительства, был невелик – 41 организация на 1 октября 2015 года.

Вместе с тем, не все страховщики, числящиеся в списке ЦБ РФ, действительно готовы работать с рисками долевого строительства жилья.

– Страховые организации хотя и имеют лицензию на этот вид страхования, но, как показала практика, в течение октября текущего года не торопились выходить на новый для себя рынок, – отметила начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардюк. – Оставшиеся компании значительно увеличили размер тарифа, от 0,3% до изменения в Закон до 1,5-2% сегодня. Другие открыто заявляли, что не будут участвовать в страховании долевого строительства.

– В России страхованием договоров долевого участия реально занимаются около четырёх страховых компаний. У каждой из этих страховых компаний с 1 октября есть лимит страхования на одного застройщика одновременно – не более 300 млн. рублей обязательств по одному застройщику, – поясняет председатель правления НП «СКС» Антон Глушков. – 300 миллионов для большей части застройщиков, даже красноярских, – весьма малая величина. Возьмём среднего застройщика Красноярска. Лимиты его договоров долевого участия превышают 1,5-2 миллиарда. В Красноярске три компании, которые реально предлагают услуги по страхованию для застройщиков. Это 900 миллионов рублей. Условно каждый застройщик работает с одной страховой компанией. Застраховал на 300 миллионов, перешёл в другую страховую компанию, застраховал опять на 300 миллионов, перешёл в третью страховую компанию, застраховал ещё на 300. Дальнейшее страхование невозможно. Лимиты у страховых компаний выбраны. Если не появятся дополнительных страховых компаний, то, в общем-то, у застройщиков опять возникнут такие проблемы, как месяц назад.

Кстати, воспользовались ситуацией предприимчивые бизнесмены. Как рассказал заместитель председателя комитета по безопасности и противодействию коррупции Госдумы РФ Александр Хинштейн, строители заключают договоры страхования со страховыми фирмами по мизерным тарифам – вплоть до 0,15%. Понятно, что такие страховые возмещения не способны компенсировать потери дольщиков.

## У РАЗБИТОГО КОРЫТА

Ситуация по страхованию ответственности оказалась намного серьезнее и сложнее, чем предполагали застройщики и банки. Из-за новых правил приостановилась часть ипотечных сделок на жильё, строительство которого началось в январе 2014 года.

В некоторых регионах нет компаний, готовых страховать такие риски. Возникают ситуации, когда клиенты, покупающие в ипотеку жильё на стадии строительства, не могут зарегистрировать сделку: после вступления в силу новых требований регистрационные палаты отказываются оформлять договор долевого участия, если застройщик не застрахован по новым правилам.

Ряд экспертов опасаются, что это приведёт в скором времени к новой, мощной волне обманутых дольщиков в России. Из-за того, что часть строительных компаний по финансовым причинам не могут выполнить свои обязательства, число тех, кто не получит в обозначенные сроки свои квартиры, будет расти. Отметим, сейчас не обеспечены финансовыми гарантиями около 60% договоров долевого участия (ДДУ) на территории России.

А ведь и без того за прошедший год число обманутых дольщиков увеличилось на 16 тысяч человек, однако из них обеспечить жильём удалось лишь 3,5 тысяч человек. За первые семь месяцев 2015 года количество обманутых дольщиков возросло ещё на 17 тысяч человек. Всего же, по имеющимся оценкам, до 10-15% застройщиков, использующих деньги дольщиков, находятся в зоне повышенного риска.

В Красноярском крае на 1 октября 2015 года, по данным службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, 42 застройщика застраховали свою ответственность со страховыми организациями в отношении 113 строящихся многоквартирных домов, из них 17 многоквартирных домов предполагается ввести в эксплуатацию в текущем году, 41 дом – в 2016-м, 50 – в 2017-м и 5 – в 2018 году.

На начало октября 2015 года из 113 домов, подлежащих страхованию, 39 объектов соответствуют списку ЦБ РФ, по 18 домам застройщики приступили к перезаключению договоров страхования, а по 56 многоквартирным домам страховые организации, с которыми застройщики состоят в договорных отношениях, не соответствуют требованиям закона, более того, информация у службы о намерениях застройщиков перестраховать свою ответственность отсутствует.

– Службой в октябре-ноябре этого года в отношении застройщиков, которые застраховали свою ответственность в страховых организациях, не соответствующих требованиям, направлены информационные письма с указанием необходимости перезаключить договоры со страховыми организациями, соответствующими требованиям закона, либо избрать иной способ обеспечения обязательства (поручительство банка либо вступить в общество взаимного страхования), – пояснила начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардюк.

Кроме того, службой для оказания необходимого содействия застройщикам по страхованию в адрес Союза строителей Красноярского края направлен список застройщиков, которым требуется привести свои договорные отношения со страховыми организациями в соответствие с требованиями законодательства.

Но застройщики и были бы рады сделать всё как полагается, да только не могут.

В таких условиях не принимать никаких мер – значит доводить ситуацию до состояния взрывоопасной. Ко всему прочему, она имеет долгосрочные экономические последствия для всего стройкомплекса: люди перестают инвестировать в строительство квартир свои сбережения не только из-за финансовых затруднений, но и вследствие недоверия к застройщикам и опасений,



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

что, вложив свои кровные в жильё, его можно и не дожидаться.

Проблемы застройщиков уже отражаются на ипотечном кредитовании. Так, в последнем квартале традиционно увеличивается выдача кредитов на жильё, в этом году этого не наблюдается. И дело не только в кризисном спаде, у многих клиентов-дольщиков сделки подвисли, особенно в регионах.

ЗАПАСНОЙ ВЫХОД

По сути, у строителей осталось два возможных по закону пути: или идти за дорогими банковскими гарантиями, которые обойдутся в 3-4% от стоимости квартиры (для сравнения: ставка страховщиков – 0,15-0,4%), или вступать в Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (ОВС), где средний тариф – 1%.

Что касается первого вариант, то этот вид услуги практически не предоставляется ни одной кредитной организацией. А второй вариант – ОВС – не у всех застройщиков вызывает восторг. Хотя, в созданное в Москве Общество взаимного страхования застройщиков уже вступила первая компания из Красноярска. Это ООО СК «Реставрация». Кроме того, три компании из Красноярского края проходят процедуру согласования при вступлении в ОВС.

Многие же застройщики не желают признавать новую организацию, обвиняя её в том, что она выражает интересы лишь узкой группы столичных монополистов. Правда, по информации ОВС, 15% членов являются строительными компаниями Москвы и Московской области, а подавляющее большинство – 85% – членов работают в 34 регионах страны. Кстати, в планах ОВС создать 42 представительства по всей России. Территориально ближайший к Красноярскому краю филиал ОВС находится в Новосибирске.

Помимо этого не всем нравится необходимость платить вступительный взнос в ОВС размере 1 млн. рублей, что в среднем составляет одну четвертую часть от стоимости квартиры. Но, как справедливо отмечает депутат Государственной Думы РФ Александр Хинштейн, если строительная компания не в состоянии заплатить такую сумму, возникает вопрос: что ей в таком случае делать на рынке строительства жилья?

Как рассказал председатель правления ОВС Александр Ручьёв, понимая сложность экономической ситуации, общество мониторит финансовое положение своих членов. Это позволяет устанавливать для каждой компании индивидуальный тариф в зависимости от её финансовой устойчивости.

К слову, в рамках обсуждения вариантов о том, как быть в сложившейся ситуации, на заседании комитета по финансам и страхованию Государственной Думы и комитета по земельным отношениям в очередной раз Александр Хинштейн настаивал на том, что Общество взаимного страхования – единственно верный выход, что нужно расширять его границы и ответственность.

ПРЕЗИДЕНТ, ЗАЩИТИ!

Но что же делать в сложившейся ситуации? От участников строительного рынка уже поступило в Министерство строительства и ЖКХ РФ немало предложений о том, чтобы приостановить исполнение новых условий на

некоторое время.

В частности, строители России подписали даже коллективное обращение к Президенту РФ Владимиру Путину с просьбой наложить мораторий на поправки в ФЗ-214, которые ужесточили требования к компаниям, страхующим договоры долевого участия. Строители предлагают отыграть ситуацию назад и взять паузу до 30 июня 2016 года, с тем чтобы публично и широко обсудить проблему страхования договоров долевого участия, выработать устраивающие всех механизмы и запустить их в работу с 1 января 2017 года. За последние две недели обращение к Президенту РФ подписали более 80 российских застройщиков.

Строители воспринимают всё происходящее как коллапс. Дело в том, что без страховки они не могут зарегистрировать договоры долевого участия и распоряжаться деньгами от проданных квартир, а значит, не могут дальше строить.

На основании многочисленных обращений Национальное объединение строителей сформулировало и представило для обсуждения в Государственной Думе РФ ряд предложений. В частности, в адрес депутата Государственной Думы РФ, первого заместителя председателя комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы РФ Елены Николаевой направлено письмо со следующим предложением:

«В сложившейся ситуации просим рассмотреть возможность изменения законодательства в части привлечения денежных средств по договорам долевого участия в строительстве жилья, а именно не обязывать застройщиков страховать свои риски в случае, если суммарная нагрузка компании-застройщика по договорам долевого участия перед потребителями меньше рыночной оценки имущества, находящегося на балансе компании-застройщика. Данная мера позволит обеспечить реальные гарантии потребителей собственным имуществом застройщика, а также заставит строительные организации проводить переоценку своего имущественного комплекса, что напрямую повлияет на повышение налогооблагаемой базы налога на имущество юридических лиц» (ред. из письма НП «СКС» депутату Госдумы Е. Николаевой).

– Если застройщик выполняет финансовые показатели, которые гарантируют его платёжеспособность и ликвидность его продукции, если у застройщика собственных средств больше, чем привлечённых, то, в общем-то, необходимость страхования отпадает, – считает председатель правления НП «СКС» Антон Глушков. – Он в состоянии ответить собственными средствами перед дольщиками. Это доказывается ежегодным аудиторским заключением, потому что переоценка собственных средств должна быть не реже чем раз в год, чтобы рыночную стоимость активов отражать. Немаловажен и опыт работы в качестве застройщика по привлечению средств – не менее трёх лет. То есть для молодых компаний страхование должно быть обязательно. Если эти требования выполнены, то это гарантирует платёжеспособность застройщика в любой ситуации. Соответственно, страховать и удорожать свой продукт совершенно не нужно.

Эти предложения профильным комитетом по земельным отношениям и строительству при Госдуме РФ под председательством Алексея Русских приняты к рас-

смотрению. Есть регистрация об отметке законодательной инициативы. Какова их дальнейшая судьба, пока сложно сказать.

Пока же эксперты считают, что всё, что связано с Обществом взаимного страхования, будет принято. Есть ещё кое-какие предложения в этом направлении.

– Сейчас, чтобы выплата по страховке состоялась, застройщика необходимо признать банкротом, а когда уже застройщика банкротом признают, очень сложно говорить о состоянии объекта и его имущественной сохранности. Для того чтобы приступить к объекту застройки в случае неплатёжеспособности компании-застройщика или выполнению по обязательствам перед дольщиками, есть предложения, чтобы Обществу взаимного страхования передавались права застройщика по этому объекту, и, соответственно, они производили достройку этого объекта. Не выплачивали страховое возмещение, а производили достройку этого объекта, и инвестор получал свою квартиру до банкротства страховой компании. Если установлен факт невыполнения обязательства со стороны компании-застройщика, то инвесторы, проведя общее собрание по объекту, большинством голосов вправе досрочно передать функции застройщика в Общество взаимного страхования, чтобы они приступили к достройке объекта. Судя по тому, как это предложение двигается, это, наверное, реальная инициатива. И может быть, она правильная. Почему? Потому что рыночная стоимость очень многих объектов в России снизилась. И когда большая часть объектов продана, выплата премии страхования соразмерна с финансовым эквивалентом прав требования, которые компания забирает на себя. Порой достроить объект значительно дешевле, нежели выплатить дольщикам стоимость. И задача любого законодательства, чтобы инвестор получил долгожданный объект недвижимости, поэтому если действовать в этой логике, наверное, это правильная инициатива, чтобы была возможность льготной достройки этого объекта, а не банкротство застройщика. Никто не хочет добиться банкротства. Все хотят получить исключительно объект недвижимости, – считает Антон Глушков из НП «СКС».

ТО ЛИ ЕЩЕ БУДЕТ...

В заключение скажем, что государство не намерено ограничиваться принимаемыми мерами. Возможно, вскоре появится санатор рынка долевого строительства. Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию разрабатывает проект формирования перестраховочного пула с участием страховых компаний. Идею АИЖК поддержал Банк России.

Рассматривается вопрос введения уголовной ответственности застройщиков за незаконное привлечение средств граждан в доленое строительство как один из способов его защиты, а также установление требований к капиталу застройщиков.

В отношении последнего прорабатываются разные цифры: для Москвы – 500 млн. рублей, для Московской области – от 100 до 200 млн. рублей, для регионов – 50 млн. рублей.

Так что надеяться, безусловно, строителям можно на лучшее, но готовиться стоит всё же к худшему.

ВАРВАРА СЕДЕЛЬНИКОВА

ВЫСКАЖИ СВОЁ МНЕНИЕ

Шанс изменить 214-ФЗ

25 ноября в Москве под председательством Леонида Казинца состоялось расширенное заседание Совета Национального объединения застройщиков жилья, на котором обсуждались вопросы совершенствования законодательства в сфере долевого строительства. Рассматривался проект федерального закона, разработанный межведомственной рабочей группой по совершенствованию законодательства в сфере долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, созданной при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Решением Совета одобрена резолюция, а также принято решение совместно с другими некоммерческими объединениями предпринимателей созвать Всероссийский съезд застройщиков. Аппарату НОЗА поручено обеспечить широкое обсуждение в профессиональной среде законопроекта и подготовить сводную таблицу предложений застройщиков по нему. Во исполнение указанного поручения на специальном портале по ссылке <http://normativy24.ru/document/23#4588> размещён текст Федерального закона 214-ФЗ и выдержки из положений иных федеральных законов, редактируемых рассматриваемым законопроектом.

Всем желающим предлагается разместить на портале замечания к законопроекту, прикрепив их к соответствующим структурным единицам текста. В отношении ранее размещённых замечаний иных пользователей просьба голосовать, поддерживаеете их или не поддерживаете. Для работы на портале необходимо пройти бесплатную регистрацию по ссылке <http://normativy24.ru/registraciya/>.

РЕШЕНИЕ

Стройка за чужой счёт уйдёт в прошлое

Министерство строительства и ЖКХ РФ предложило обязать застройщиков повысить долю собственных средств при реализации жилых проектов в рамках предложения по изменениям в Закон о дольщиках.

– Для этого, возможно, будут установлены минимальные требования к размеру собственного капитала (или уставного капитала, или чистых активов) застройщика, – отметила заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Наталья Антипина на общероссийском совещании по вопросам контроля над долевым строительством в Ставрополе.

Антипина напомнила, что рабочая группа по изменениям в Закон о дольщиках также обсуждает предложение по увеличению доли средств банков в финансировании жилищного строительства.

– Мы рассматриваем возможность снизить ставку банковского кредитования застройщиков за счёт внедрения института аккумуляции на эскроу-счетах средств граждан, желающих приобрести строящееся жильё, – уточнила она.

Заместитель министра подчеркнула, что систему контроля на рынке долевого строительства необходимо упорядочить.

Напомним, что в рамках изменений в Закон о дольщиках Минстрой также ранее предложил создать санатора на рынке долевого строительства. Претендентами на этот статус стали Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) и Общество взаимного страхования застройщиков (ОВС).

В июле 2015 года первый вице-премьер Игорь Шувалов поручил Минстрою создать рабочую группу и проработать вопрос об изменениях в Закон о дольщиках. Главная цель изменений – усилить контроль над расходованием средств граждан, что поможет устранить проблему обманутых дольщиков.

В ПЛАНАХ

19-22 января 2016 г. в Красноярске, в МВДЦ «Сибирь» (ул. Авиаторов, 19), состоится ежегодная XXIV специализированная выставка «Строительство и архитектура».

Службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края и Саморегулируемой корпорацией строителей предложено включить в план мероприятий выставки проведение «круглого стола» на тему «Страхование гражданской ответственности застройщика – надёжный способ обеспечения обязательств за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения? Рассмотрение предложений по совершенствованию законода-

тельства в области долевого строительства».

На этом «круглом столе» организаторы планируют совместно с представителями страховых компаний, ОВС, строительным сообществом края, органами Росреестра и Министерства строительства и ЖКХ РФ обсудить основные проблемы, связанные с заключением договоров страхования. Рассмотреть концептуальные предложения ЦБ РФ и Министерства строительства и ЖКХ РФ, а также внесённые законодательные инициативы и, возможно, поддержать либо предложить свой вариант совершенствования законодательства.