

# Дело спасения утопающего

**Обманутым дольщикам будет сложнее получить компенсацию: им самим придется доказывать недобросовестность застройщиков**

С таким предложением выступил Всероссийский союз страховщиков (ВСС), который разработал правила возмещения ущерба людям, пострадавшим от недобросовестных застройщиков. В настоящее время проект правил находится на экспертизе у регулятора — Центробанка России. Речь идет о том, чтобы страховыми признавать только те случаи, где «имеется причинно-следственная связь» между неисполнением застройщиком обязательств перед дольщиком и ущербом, причиненным ему. Причем гражданин обязан будет сам доказать, что фирма изначально не планировала построить жилой дом. Как сообщила пресс-служба Всероссийского союза страховщиков, факт неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком должен быть подтвержден решением суда об обращении взыскания на предмет залога или решением арбитражного суда о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства.

Дольщики, в свою очередь, расценивают инициативу страховщиков негативно. По мнению создателя социального движения российских граждан, пострадавших от деятельности застройщиков, не выполнивших своих обязательств, «Однодольщики.ру» Игоря Гульева, государство должно не вводить новые правила, а регулировать строительный рынок и не допускать прихода на места недобросовестных фирм.

Впрочем, сейчас регулирование в отрасли есть — это СРО, которые просто не допустят в свои ряды подрядчиков с сомнительной репутацией, ведь в случае неисполнения обязательств одним из членов СРО солидарную ответственность будут нести все ее участники. А без членства в СРО по закону ни один застройщик не сможет приступить к возведению объекта. И хотя Игорь

Например, кредитно-потребительский кооператив «Социальная инициатива» появился в Твери в 2004 году, заявив о строительстве микрорайона «Первомайский-2» на улице Бориса Полевого. С горожан было собрано порядка 175 млн рублей, однако

квартир, машин и ценных бумаг. Кстати, компания фигурирует в подобных уголовных делах в более чем 60 регионах страны.

Еще два года назад в реестре обманутых дольщиков по Тверской области значилось 696 пострадавших граждан, не

декларации у застройщика не было. По итогам проверки возбуждено пять дел об административных правонарушениях. Застройщик оштрафован на 2,5 млн рублей, кроме того, руководству компании грозит уголовное преследование. Сейчас министерство строитель-

что людям оказывается содействие в привлечении средств для завершения строительства проблемного объекта, а также в подключении его к сетям инженерного обеспечения. Кроме того, в целях компенсации затрат на завершение строительства проблемного объекта новому застройщику предоставляют дополнительный земельный участок. Однако на этапе поиска новых застройщиков возникли определенные трудности: к примеру, в случае с «Социальной инициативой» бухгалтерские документы подрядчика либо содержатся в материале расследуемых уголовных дел, либо уничтожены. А согласно региональному законодательству, методика определения предельного размера земельного участка, предоставляемого новому застройщику, должна основываться именно на этих бухгалтерских документах. Поэтому недавно в областное законодательство были внесены изменения, позволяющие определять размер предоставляемого участка на основании заключения независимого оценщика. Эта поправка позволит существенно ускорить процесс решения проблемы с долгостроями.

Областной закон помогает решить проблемы тех, кто уже пострадал. В следующем году вступит в силу федеральный закон об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков, который станет еще одним механизмом защиты дольщиков. В соответствии с документом строительные компании смогут привлекать средства дольщиков для возведения многоквартирных домов только при наличии страховки гражданской ответственности. Однако есть вероятность, что правила о возмещении ущерба обманутым дольщикам, которые являются частью закона, будут приняты в редакции, предложенной ВСС, что, повторимся, существенно осложнит процедуру получения компенсации.

В самом же союзе страховщиков подчеркивают, что «правила страхования, разработанные ВСС, не возлагают на дольщика обязанность доказывания, по какой причине застройщиком не были исполнены обязательства по передаче жилого помещения, либо данные обязательства были исполнены ненадлежащим образом». Видимо, насколько сложно дольщикам будет получить компенсацию на самом деле, покажет только практика правоприменения.

**Наталья КОЛЕН**



**ООО «ИНВЕСТ-НОВОСТРОЙ» привлекло 4,3 млн рублей для строительства многоквартирного дома на улице Болотникова в Твери, однако ни разрешения на строительство, ни проектной декларации у застройщика не было. По итогам прокурорской проверки возбуждено пять дел об административных правонарушениях. Застройщик оштрафован на 2,5 млн рублей, кроме того, руководству компании грозит уголовное преследование.**

вскоре стройка заморозилась, и люди остались ни с чем. В отношении одного из руководителей товарищества было возбуждено уголовное дело по ст. «Мошенничество, совершенное в особо крупном раз-

получивших квартиры в восьми домах, сейчас в регионе осталось лишь два проблемных объекта. Один из них не достроен как раз «Социальной инициативой» (94 дольщика). Среди обманутых граждан числятся и 62 человека, вложившие средства в строительство дома №2 по улице Новой.

Буквально на днях, 1 ноября, стало известно, что министерством строительства Тверской области совместно с прокуратурой Пролетарского района Твери выявлено нарушение законодательства в сфере долевого строительства со стороны общества с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-НОВОСТРОЙ». Компания привлекла 4,3 млн рублей для строительства многоквартирного дома на улице Болотникова, дом 1, корпус 1 в Твери, однако ни разрешения на строительство, ни проектной

ства готовит документы для обращения в арбитражный суд Москвы (по месту регистрации ООО «ИНВЕСТ-НОВОСТРОЙ») о ликвидации данного юридического лица в связи с грубыми нарушениями законодательства.

Решить проблемы других обманутых дольщиков в Верхневолжье помог областной закон, который регламентирует дополнительные меры по защите прав граждан — участников строительства многоквартирных домов, пострадавших от недобросовестных застройщиков. Законом предусмотрено,

**Еще два года назад в реестре обманутых дольщиков по Тверской области значилось 696 пострадавших граждан, не получивших квартиры в восьми домах, сейчас в регионе осталось лишь два проблемных объекта.**

Гульев скептически относится к возможностям этих организаций, если вспомнить историю долгостроев, то становится понятно, что застройщики выходили на рынок нерегулируемый, существовавший до образования СРО.

мере или повлекшее лишение права гражданина на жилое помещение». Следствием было установлено, что вклады граждан руководство «Социальной инициативы» тратило на собственные нужды — покупку земельных участков,



**В министерстве строительства Тверской области (Тверь, ул. Советская, 23) организована работа горячей линии по вопросам долевого строительства. Информацию можно получить по телефону (4822) 34-23-53 с 9.00 до 12.30 и с 13.30 до 17.00 по рабочим дням.**