

Избавить от нелегкой доли

Депутаты нашли решение проблемы обманутых дольщиков. На одной из недавних сессий ЗС принят соответствующий законопроект, который позволит определить «правила игры» в сфере долевого строительства многоквартирных жилых домов. О том, в чем именно заключаются нововведения региональных законодателей, рассказал депутат Законодательного собрания Тверской области, председатель постоянного комитета ЗС по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Александр ТЯГУНОВ

— Александр Александрович, не так давно власти региона пообещали до конца года решить проблему обманутых дольщиков...

— Да, не побоюсь сказать, что решение этой проблемы не за горами. Возможно, что до конца года и не удастся решить проблемы всех обманутых дольщиков в Тверской области, но, по крайней мере, областное правительство начало планомерную работу с данной категорией граждан. Этому вопросу придается первостепенное значение, и заместитель председателя областного правительства Ирина Блем стала инициатором принятия регионального закона о дольщиках. А Законодательное собрание в ускоренном порядке рассмотрело и приняло этот законопроект.

Этот закон позволяет, как принято говорить, «расшить» многие вопросы, связанные с проблемными объектами. Первое: на объектах, где есть строительные компании, которые не выполняют своих обязательств и нет возможности в ближайшей перспективе призвать их к ответу, там идет планомерная замена недобросовестных застройщиков на другие строительные организации. Но чтобы новый застройщик не попадал в условия, когда ему приходится нести обязательства по договоренностям, заключенным прежним застройщиком, областное правительство предусмотрело своеобразный бонус — преференции по земельным участкам для строительства в дальнейшем.

— То есть если компания «расширяет» проблемный объект, ей дается хороший земельный участок с серьезными льготами, своего рода компенсация?

— Именно так. Вторая тема касается технологических подключений проблемных объектов. Ведь в чем одна из главных трудностей долевого строительства? Когда оно начиналось, люди вносили деньги исходя из одной стоимости строительства квадратного метра. Прошло два-три года, и жилье подорожало, причем чаще всего рост стоимости



Александр ТЯГУНОВ, депутат Законодательного собрания Тверской области, председатель постоянного комитета ЗС по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам:

— Законом о долевом строительстве региональная власть демонстрирует, что проблема обманутых дольщиков не покидает нашей «зоны ответственности». Мы подчеркиваем ответственность тех, кто работает с пострадавшими, ведь муниципалитеты нередко ведут себя так, будто обманутые соинвесторы — это отрезанный ломоть, пусть они сами идут в суды, велятся в одном котле со своими застройщиками... Контроль над процессом местная власть должна брать с самого начала.

не связан непосредственно со строительными компаниями. Работают тарифы естественных монополий, как следствие — увеличивается стоимость так называемых технологических подключений многоквартирных домов к отопительным, электрическим, водопроводным сетям. Поэтому в новом законе предложено, что при достройке и подключении многоквартирного дома из списка «обманутых дольщиков» снабжающие организации должны по возможности максимально снизить стоимость подключения, дать другие условия. Это носит рекомендательный характер, но мы уверены, что к этим рекомендациям прислушаются — все же понимают, что проблему дольщиков надо решать.

Что же касается благоустройства внутренних дворов, придомовой территории, эти расходы

готов взять на себя муниципальный бюджет.

— Когда был принят этот закон?

— 19 апреля этого года, называется он «О мерах государственной поддержки граждан — участников долевого строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков».

— Какие объекты сегодня являются наиболее проблемными?

— Все зависит от степени строительной готовности, от того, какие работы вели застройщики, да много различных причин... К примеру, два дома в поселке «Южный», о них много говорилось. Объект «Волжский берег» в Заволжье. Дом в Первомайском, доставшийся нам «в наследство» от РСКС.

Видите ли, чаще всего причина того, почему те или иные дома остались недостроенными — недобросовестность самого застройщика. Именно поэтому мы внесли в закон юридически точное определение самого понятия «недобросовестный застройщик». Сейчас в законе официально появилось такое понятие, как «новый застройщик», то есть тот, кто нанимается для завершения объектов, сроки сдачи по которым сорваны из-за недобросовестных компаний. Чаще всего старого застройщика, как говорится, уже не поймать, поэтому закон устанавливает взаимные обязательства между региональной властью и новым застройщиком. Например, по «Волжскому берегу» все обязательства взяло на себя областное правительство, и благодаря этому удалось найти нового застройщика и решить проблему достройки дома. Как раз в контексте той концепции, которая была заложена в законе.

— А как будет проверяться добросовестность компании-застройщика до того, как с ней заключили договор?

— Критериев существует множество. Понятно, что у добросовестного застройщика, который давно работает на рынке, есть своя материально-техническая база. Это не должна быть фирма-однодневка, у которой нет ни офиса, ни известной биографии. Понятно, что нам нужно посмотреть на кредитную историю компании-застройщика. При необходимости можем поинтересоваться наличием квалифицированных кадров, чтобы это не были бригады гастарбайтеров сомнительной квалификации.

Причем хочу отдельно заметить, что закон прописывает не только требования к застройщикам, но и условия конкурса, по которому этот застройщик будет выбираться. Новому застройщику даются определенные преференции, которые должны стимулировать его работу. Вот, например, ст. 7 закона гласит, что в случае если права недобросовестного застройщика на земельный участок прекращены, то прописываются более жесткие условия по выделению земельного участка, а сам порядок проведения конкурса определен 94-ФЗ.

— Каков эффект от принятия нового закона? Можете привести примеры?

— Пожалуй, самый яркий пример — это «Волжский берег», многоквартирный дом, сложный застройщик, обман дольщиков явно налицо.

Я бы хотел заметить, что этим законом региональная власть демонстрирует, что проблема обманутых дольщиков не покидает нашей «зоны ответственности». Мы подчеркиваем ответственность тех, кто работает с обманутыми дольщиками, ведь муниципалитеты нередко ведут себя так, будто обманутые дольщики — это отрезан-

ный ломоть, пусть они сами идут в суды, велятся в одном котле со своими застройщиками... Контроль над процессом местная власть должна брать с самого начала, создавать условия, проверять их. Наверное, нельзя людям, которые вступают в долевое строительство, предоставлять такие же условия технического подключения, как элитному или социальному дому. Все-таки здесь строительство ведется на личные сбережения граждан, и цена квадратного метра, которая декларируется застройщиком в начале стройки, должна быть выдержана. И задача местной власти — следить, чтобы эти условия были выдержаны.

— Вы рассчитываете, что доверие к долевого строительству вернется после принятия такого закона?

— Конечно, из-за недобросовестных застройщиков доверие к такой форме строительства подорвано. Восстановить доверие сложнее, чем потерять. Поэтому главная задача власти — сделать так, чтобы максимально затруднить приход на рынок компаний-однодневок, закрыть лазейку. А гарантом в этом является вот этот закон. Он четко определяет условия и обязательства сторон, более строго прописывает ответственность за неисполнение условий соглашения, регламентирует взаимоотношения между властью и застройщиками. А главное — принимает конкретные сроки исполнения и меры по обеспечению прав участников строительства, пострадавших от действий недобросовестных застройщиков.

— Недавно в российском правительстве обсуждалось такое предложение: при СРО, в которые входят компании-застройщики, создавать специальный компенсационный фонд, из которого будут возмещаться убытки дольщикам. Мол, в таком случае сами СРО будут тщательнее следить за тем, как застройщики выполняют свои обязательства...

— Я считаю, что это очень разумное предложение. Но если проанализировать проблемные объекты долевого строительства, окажется, что большинство компаний-застройщиков не были членами СРО. Если бы они входили в СРО, то в них по закону прописан страховой фонд, и тогда вопрос урегулирования принесенных убытков решался бы проще. К тому же членство в СРО — это дополнительный уровень контроля, да и СРО стремятся к тому, чтобы члены их организации имели хорошую репутацию на рынке... Я считаю, что несмотря на то, что участие в саморегулируемой организации является делом добровольным, но при проведении конкурса при прочих равных условиях мы, конечно, отдадим предпочтение той компании, которая является членом СРО.

Владислав ТОЛСТОВ