

Александр Плутник подписался под госгарантиями

Минувшая неделя отметилась двумя значимыми событиями в сфере долевого строительства: во-первых, наконец-то заработал государственный Фонд защиты прав дольщиков и в него начали поступать первые взносы, и, во-вторых, президент страны высказался за отказ от долевого строительства в пользу проектного финансирования и поручил правительству обеспечить в трёхлетний срок переход от первого ко второму. Сразу после совещания с президентом гендиректор АИЖК и теперь ещё и руководитель того самого фонда Александр Плутник дал интервью телеканалу «Россия 24». В нём он коснулся и предстоящей отмены долевого строительства, и работы вверенного ему фонда, и весьма благоприятных условий, сложившихся в России для приобретения жилья.

– Александр Альбертович, на совещании президента с правительством прозвучало поручение продумать возможность перехода от долевого строительства к проектному финансированию. Значит ли это, что в будущем само понятие «дольщики» может уйти в прошлое?

– Один из вопросов, который был поднят, – это отход от той системы, которая в России уже сформировалась и действует более 10 лет. То, что принято называть «долевое участие граждан в строительстве». Поставлена задача формирования со временем, на горизонте 3-х лет, иной системы финансирования жилищного строительства. Системы, при которой риски взаимодействия с застройщиками будут нести профессиональные институты. Которые могут обеспечить соответствующую защиту вкладываемых средств. Прежде всего, речь идет об увеличении объемов банковского кредитования данного сегмента. Для этого нужны новые подходы к прозрачности участников строительного рынка. Застройщики должны открывать больше информации для банков. Чтобы приносить меньше рисков в финансовую систему и таким образом получать

более доступные кредиты от профессиональных участников финансового рынка.

– Вы возглавили фонд защиты прав дольщиков, почему прежний механизм страхования оказался нерабочим?

– Мы посмотрели, как тот сегмент работал с 2014 года, когда соответствующие поправки вступили в силу, и на застройщиков легла обязанность страховать ответственность перед гражданами. За этот период, по данным Банка России, накопленный объем страховой премии, собранный страховщиками, превысил 39 миллиардов рублей, а суммарный объем выплат людям, пострадавшим от недобросовестных застройщиков, составил порядка 50 миллионов рублей. То есть мы видим, что это несопоставимые цифры. Реального механизма защиты интересов людей нет. Именно поэтому правительство внесло в Государственную Думу проект федерального закона о создании фонда. Совместно с депутатами мы доработали этот законопроект, он был принят в июле, вступил в силу. Сегодня фонд заработал, принимает взносы от застройщиков. Фонд несет ответственность перед людьми, которые приобретают жилье на стадии строительства.

– Семнадцать застройщиков на данный момент передали свои взносы фонду, но всего застройщиков тысячи. Есть ли для них какие-то дедлайны, чтобы сформировать нужный объем средств фонда?

– Никаких дедлайнов нет. Фонд будет постепенно набирать обороты за счет открытия новых адресов по тем стройкам, которые будут начинаться. По тем объектам, где первые квартиры на стадии строительства будут проданы после того, как фонд начал работу, а именно с 20 октября. Действительно, за два дня мы получили 17 обращений о регистрации соответствующих договоров участия в долевом строительстве. Эта работа будет проходить постепенно. Вместе с тем пока действует и старый механизм по тем объектам, которые уже открыты ранее, разрешения на строительство по которым были выданы ранее. Где

до момента, как начал работу фонд, были проданы квартиры на стадии строительства. Обязательства застройщика по таким домам будут продолжать страховаться.

– Как поступают и хранятся эти деньги от застройщиков? Часто звучат обвинения, что много бумажной волокиты, квитанции, какие-то особые переводы, как вы решаете этот вопрос?

– Практика двух дней работы подтвердила, что нам удалось создать систему электронного взаимодействия между застройщиками, фондом и Росреестром. Мы работаем по удаленным каналам. Мы не принимаем застройщиков, у нас нет представительства и офисов в субъектах. Мы ведем все взаимодействие он-лайн в электронном режиме. Рассчитываем, что эта система сохранится и дальше.

– Обеспечивает ли фонд безопасность и права дольщиков на территории всей страны или все-таки разнится ситуация по регионам?

– Это абсолютно единая для всей страны система. В любом регионе, в любом городе России, если гражданин решил приобрести жилье (если этот объект открыт после того, как фонд начал работу) и произошел какой-то форс-мажор и дом не построен, то возмещение средств, вложенных в строительство этого объекта, – теперь это ответственность фонда.

– Какой правовой статус фонда? Я слышала, что он какой-то уникальный для России.

– Фонд образован в форме так называемой публично-правовой компании. Это создает дополнительные возможности общественного контроля за фондом. В состав наблюдательного совета включены депутаты Государственной Думы, члены Совета Федерации. Предусмотрен контроль со стороны Счетной палаты за теми средствами, которые фонд собирает. Они будут аккумулироваться на специальном счете в банке. В любой момент времени можно проверить этот счет, как и работу публично-правовой компании.

– Насколько правомерно сравнивать фонд с агентством по страхованию вкладов в банковской сфере?

– Определенные аналогии есть. Когда АСВ гарантировало возмещение по вкладам в тех банках, которые были включены в систему страхования, люди отдали приоритет работе с этими кредитными учреждениями. Мы совместно с ВЦИОМ провели опрос граждан относительно того, повысится ли их желание приобрести квартиру на стадии строительства, если будет государственная гарантия надежности вложений. Мы видим, что здесь есть аналогия с АСВ. Люди действительно доверяют государству. И будут охотнее вкладывать в те объекты, которые защищены государством.

– Фонд может в особых случаях направить средства на достраивание дома. Нет ли здесь какой-то возможности, пробела для злоупотребления со стороны застройщика?

– Возможности для злоупотреблений есть всегда. Но необходимо помнить об ответственности за эти злоупотребления. И система будет выстроена таким образом, что входящие застройщики будут тщательно мониториться, контролироваться. Решение о том достраивать объект или получить возмещение деньгами будут принимать сами граждане, проводя общее собрание.

– Что бы Вы посоветовали россиянам, которые намереваются купить жилье? Как им разобраться в многообразии этих форм: долевое строительство, ипотека, покупка на вторичном рынке? Какие пункты стоит для себя отметить, чтобы принять осознанное, верное решение?

– Долевое строительство – это форма участия в приобретении жилья на стадии строительства. Банки предлагают ипотечные кредиты на покупку жилья на стадии строительства. Такие ипотечные продукты являются надежными. Банки, осуществляя аккредитацию того или иного объекта, ведут проверку застройщика на предмет надежности и исполнения требований законодательства. Мы бы посоветовали всем, кто хочет

приобретать жилье, не откладывать покупку. Сегодня для этого очень хороший момент на рынке. Мы видим снижающиеся ипотечные ставки, видим ситуацию с ценой. Ситуация с ипотечной ставкой никого не должна пугать. Сегодня ставки уже ниже 10%, возможно, они будут снижаться и в дальнейшем. Но банки активно развивают рефинансирование. Если ставка ипотечная снизится, то всегда будет возможность изменить свою ставку на ту, по которой сегодня выдаются кредиты. Так что советую приобретать жилье.

– Как бы вы прокомментировали ситуацию на вторичном рынке? В столице зафиксировано некоторое снижение в этом квартале. Будет ли оно продолжаться?

– Мы знаем ситуацию в целом по России и на первичном и на вторичном рынке. Если говорить про столицу, мы видим здесь большое количество хорошего предложения на первичном рынке. Когда есть выбор между новым домом и старым домом такого же качества, конечно, новое жилье побеждает. Люди отдадут предпочтение новым объектам. В то же время мы видим, что и на вторичном рынке есть спрос и ипотечная ставка на вторичном рынке также снижается. Так что надо выбирать то, что нравится.

– Таким образом, сейчас покупатель жилья почти на 100% защищен, если речь идет о долевом строительстве?

– Покупатель абсолютно защищен федеральным законом, который вступил в силу. И работой фонда по тем объектам, по которым в фонд будут отчисления. Здесь опасаться нечего.

– Защита на 100%?

– По тем объектам, которые попадут в периметр ответственности фонда – это полная государственная гарантия.

– При участии в долевом строительстве сможет ли человек проверить, входит ли проект в зону покрытия фонда защиты прав дольщиков?

– Безусловно, мы такую возможность людям предоставим. До 1 января заработает информационная система фонда. Там будет реестр всех объектов, которые находятся в зоне ответственности фонда. Реестр тех застройщиков, которые допущены к работе с фондом, которые осуществили соответствующий взнос в фонд, и по которым мы приняли обязательства на случай экстраординарной ситуации. Вся эта информация будет публичной по мере ее накопления. Люди смогут в режиме он-лайн посмотреть на сайте фонда, как эта работа происходит.

источник: <http://sroportal.ru>