

**Застройщики нуждаются в защите**

10 февраля в здании Общественной палаты Российской Федерации состоялся круглый стол на тему: «**Злоупотребление правом на защиту прав потребителей в сегменте жилищного строительства как вид бизнеса».** Организаторами мероприятия выступилиКомиссия по вопросам инвестиционного климата Общественной Палаты Российской Федерации, Комитет по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ». Модераторами дискуссии стали **Николай Циганов** и **Николай Остарков**.

Представители экспертного сообщества, общественных объединений, компаний – застройщиков совместно с профильными депутатами Государственной Думы РФ и органов исполнительной власти обсудили проблему злоупотребления правами потребителей на рынке долевого строительства в части доведения **добросовестных застройщиков до банкротства.**

Стоит отметить, что речь не идет о недобросовестных игроках, которые намеренно совершают преступления и обманывают дольщиков. Сотни компаний в России вошли в рынок жилищного строительства несколько лет назад, вложили собственные средства, **значительно превышающие вложения соинвесторов** – участников долевого строительства, но по объективным и уважительным причинам не могут сдать объекты в установленный срок. Таким компаниям необходимо время для поиска ресурсов. Ведь они не бросают проблемные объекты, а делают все для того, чтобы сдать дома и передать собственникам заветные ключи от квартир.

В зале присутствовали руководители и юристы компаний-застройщиков, которые на личных примерах рассказали о примерах злоупотребления правом на защиту прав потребителей. Чаще всего описывали ситуации, при которых дольщики внезапно становились очень организованными и юридически подкованными: юридически грамотно составлены обращения граждан, запросы в администрацию и иски, с полным соблюдением норм закона проводятся публичные акции и митинги, в СМИ появляются профессионально составленные статьи и релизы. Во всех случаях выясняется, что на объекте давно работает юридическая фирма, которая оказывает услуги дольщикам по инициированию споров с застройщиком, ведению таких дел. При этом, как правило, «юристы» не просят оплатить свои услуги, а предлагают работу «на результат», то есть, в случае выигрыша в суде, они возьмут какой-то процент от цены иска. В результате такой деятельности отдельными группами «юристов» в Московской, Волгоградской, Кировской, Иркутской областях, Красноярском и Краснодарском краях, городе Санкт-Петербурге и еще целом ряде регионов России фактически заморожены сотни объектов.

Основная причина, по которой дольщики обращаются за помощью к сторонним организациям, это задержка сроков строительства. Но при этом недобросовестные юридические фирмы не проводят настоящих консультаций, описывая все риски сложившейся ситуации. Они рассказывают, как сильно закон защищает участников долевого строительства, что суд они выиграют в короткие сроки, что каждый получит деньги с шестью нулями и тому подобное. При этом такие «юристы» не говорят гражданам о том, что в случае банкротства застройщика (собственно, это основная цель) очередь кредиторов будет длинной, и те, кто ждут исполнения судебных решений, оказываются во второй и третьей очереди. Так же никто не представляет реальную картину замены компании-застройщика, а на этот процесс может уйти от 1 до 5 лет. Когда действующему застройщику потребуется 6-12 месяцев для завершения строительства. Приоритеты «юристов» - заработать, а какие приоритеты формируются у участников долевого строительства? Заработать на застройщике или сохранить право собственности и получить свою квартиру?

**Ольга Кравчук**, начальник правового управления RTD Групп, адвокат подчеркнула, что злоупотребление правами со стороны граждан – соучастников жилищного строительства, началось с момента официального разъяснения Верховным судом РФ, что квартира – это товар, и разрешил применять расчёты неустойки наряду с иными товарами: «Такой подход безусловно логичен при приобретении квартиры на вторичном рынке жилья, когда имеет место быть исключительно купля-продажа товара. Но если мы говорим о первичном рынке жилья, о строительстве по 214-ФЗ, законодательство трактует приобретателя как соинвестора, а не как потребителя. Безусловно к этому виду правоотношений должны применяться иные подходы».

**Андрей Шелковый**, советник председателя правления Потребительского общества взаимного страхования застройщиков, отметил, что данная риторика опасна для будущего всего института ДДУ, так как граждане не могут быть полноценными инвесторами, а употребляя данное определение, можно довести ситуацию вплоть до запрета привлекать денежные средства граждан: «Все-таки граждане – покупатели, и в данном случае необходимо продумать как вести себя застройщику, который уже оказался в сложной ситуации, как объяснить дольщикам, что их никто не обманывает. Необходимо разработать перечень критериев, по которым можно будет определить, что застройщик является добросовестным, например, такой показатель как то, что застройщик вложил в проект собственные средства, размер которых превышает все вложения дольщиков в 2-3 раза, и так далее. Как только будут сформированы четкие критерии, появятся варианты решения сложившейся проблемы».

**Владислав Шубинкин**, руководитель юридического департамента АО «Национальная девелоперская компания», ИГ «Абсолют», отметил важность и необходимость для застройщиков быть максимально открытыми для своих дольщиков: «Постоянный контакт снижает риск того, что граждане будут обращаться в сторонние организации для решения своих проблем».

В ближайшее время на рынке жилищного строительства начнет свою работу Государственный компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, который призван, в том числе, заниматься вопросами достроя проблемных объектов. В рамках работы над редакцией законопроекта перед внесением в Госдуму Комитет по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ»

По итогам обсуждения участники заседания утвердили следующую **РЕЗОЛЮЦИЮ**:

1. Не позднее 24 февраля 2017 года на базе Комитета по строительству ООО МСП «ОПОРА РОССИИ» и Комитета по законодательству Ассоциации инвесторов Москвы создать экспертную рабочую группу по вопросам защиты застройщиков.
2. Разработать критерии определения «добросовестный застройщик».
3. Разработать критерии определения «уважительная причина переноса сроков завершения строительства объекта жилой недвижимости».
4. Разработать и подготовить материалы для передачи в федеральные органы законодательной, исполнительной и судебной власти с целью пересмотра возможности распространения законодательства о защите прав потребителей в полном объеме на объекты жилой недвижимости в стадии строительства.
5. Провести работу над корректировкой механизмов взыскания с застройщиков неустойки по договору ДДУ.

**Контактное лицо:**

Копылова Ольга

+ 7 (903) 111 64 23

[stroiteli@opora.ru](mailto:stroiteli@opora.ru)