

Минрегион, наконец, определил, что такое "обманутый дольщик". В действующем законодательстве такого понятия нет, поэтому каждый регион по своему усмотрению решает, кому он будет помогать, а кому - нет. Теперь будет единый для всех документ - "Критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших". Проект приказа минрегиона выставлен на общественное обсуждение.

В "сети" недобросовестных или неудачливых застройщиков попадают люди разного достатка. Например, известный предприниматель, находящийся сейчас за пределами страны, обвиняется в хищении у дольщиков от 3,2 до 5,7 миллиарда рублей. Жертвами стали соинвесторы элитного жилкомплекса.

Итак, пострадавшими предлагается считать дольщиков в следующих случаях: если прекращено или приостановлено строительство многоквартирного дома по решению органов власти на срок более 6 месяцев; застройщик просрочил выполнение обязательств перед гражданами более чем на 6 месяцев; если дом не соответствует техническим регламентам, проектной документации, а также техническим условиям подключения объекта к инженерным сетям; если оказались фиктивными и отменены документы на право владения и пользования земельным участком или документы на право строительства на данном участке; если есть решение суда о том, что человек является потерпевшим в процессе строительства многоквартирного дома.

Наиболее распространенное нарушение - срыв сроков строительства. Но до сих пор нередки случаи, когда недобросовестный застройщик одну и ту же квартиру продает нескольким людям. В этой ситуации для признания дольщика пострадавшим требуется решение суда по уголовному делу. В таких ситуациях часто есть признаки мошенничества.

Еще один критерий - застройщик или другое лицо, собравшее деньги граждан для строительства многоквартирного дома, находится в процедуре банкротства, признан банкротом или ликвидирован в установленном законодательством порядке.

Граждане, оказавшиеся в одной из описанных ситуаций, включаются в реестр обманутых дольщиков. "Сейчас, по данным минрегиона, в России примерно 67 тысяч человек пострадавших граждан, - комментирует один из авторов документа, министр правительства Московской области по долевому жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью Александр Коган. - Это те цифры, которые предоставляют регионы. По оценке рабочей группы по защите прав дольщиков, их около 87 тысяч человек. Общественные организации говорят о более чем 100 тысячах граждан. В итоге исполнение поручения президента срывается не потому, что субъекты ничего не делают, а потому, что постоянно открываются новые обстоятельства. Пора определиться, кто такой обманутый дольщик, составить поименный реестр и

выработать механизмы решения вопроса по каждому человеку. Тем, кто войдет в реестр, власти обязаны будут создать условия для того, чтобы они реализовали свои права".

Между тем в проекте документа есть одно очень существенное положение: в реестр обманутых дольщиков не будут включаться те, кто после 17 июня 2010 года вложил деньги в строительство многоквартирного дома не на условиях долевого участия. Представители общественных организаций дольщиков уже поспешили возмутиться такой "дискриминацией".

Александр Коган так объясняет позицию авторов документа: "Сейчас в соответствии с федеральным законодательством в каждом субъекте РФ создан орган, который контролирует долевое строительство, проверяет финансовую деятельность застройщика, целевое использование денег и который ведет реестры обманутых дольщиков. Этот контролирующий орган имеет право проверять только застройщиков, которые работают по договору долевого участия. С 2010 года это единственная законная форма привлечения средств граждан. Она унифицирована, прописывает все обязательства застройщика перед дольщиком, она прозрачна для гражданина, застройщика и государства. Обходные, серые схемы привлечения средств граждан защиты прав граждан не гарантируют и запрещены государством. Логично, что если человек заключил незаконную сделку, выйдя за рамки правил, предложенных государством, то и ответственность он берет на себя. До принятия поправок о единственной форме договора признаваться будут все формы сделок".

В Подмосковье механизмы защиты дольщиков работают успешно. В частности, ведется реестр проблемных застройщиков. Сейчас в нем 66 компаний, 20 компаний вышли, устранив все нарушения, сообщил Коган. Когда у застройщиков падают продажи из-за попадания в "черный" список, как его окрестили журналисты, это серьезный стимул вернуться в правовое поле, считает чиновник.

Поправки в федеральный закон об участии в долевом строительстве еще в 2011 году позволили за каждую незаконную сделку штрафовать компании на сумму от 500 тысяч до 1 миллиона рублей. С июля прошлого года оштрафованы 207 компаний на сумму 62 миллиона рублей, из них 59 компаний на сумму 51 миллион рублей - за незаконное привлечение средств граждан. Вся эта информация размещается в открытом доступе - граждане при принятии решения о покупке квартиры должны обладать максимальной полнотой информации о застройщике и объекте.

"Мы вышли в Госдуму с инициативой запрета рекламы новостроек до получения разрешения на строительство, а также тех объектов, где средства дольщиков привлекаются по незаконным схемам, - говорит Коган. - Тот беспредел, который сейчас существует в рекламе, должен быть запрещен в категорической форме".

["Российская газета" - Столичный выпуск №6159 \(183\)](#)