

**Депутатам Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации VI созыва,
103265, г. Москва, улица Охотный ряд,
дом 1:**

члену Комитета
по вопросам собственности
А.Ю. Брыскину

заместителю Председателя
Комитета по конституционному
законодательству и государственному
строительству
С.В. Иванову

члену Комитета по экономической
политике, инновационному развитию и
предпринимательству
А.В. Четверикову

члену Комитета по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству
Ю.А. Селиванову

Председателю ЦКРК КПРФ
Н.Н. Иванову

Уважаемые депутаты!

Возможность приобретения собственного жилья является значительной социальной составляющей для Курской области, при этом какого-либо процента обмана участников долевого строительства в нашем субъекте Российской Федерации в настоящее время не отмечается.

По нашему мнению, суть обсуждаемых (предполагаемых к реализации с 01.03.2016 г.) изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - не более чем видимость заботы о правах дольщиков. Фактически это расправа с компаниями-представителями среднего и мелкого строительного бизнеса, а следовательно с большинством организаций отечественной строительной отрасли. Некоторые детали:

- установление требований к размеру собственных средств застройщика, имеющего право на привлечение денежных средств дольщиков (согласно длительной многоступенчатой методике), неминуемо повлечет «выдавливание»

с рынка строительной отрасли мелких и средних застройщиков, поскольку именно такие застройщики, не имеющие необходимого количества собственных «живых» денег для полного финансирования строительства, используют механизм долевого строительства как единственную возможность привлечь стабильный денежный поток в строительство объекта;

- за пределами законопроекта остались случаи, когда застройщик уже принял на себя обязательства по строительству объекта (в том числе путем заключения договора о развитии застроенной территории, договора инвестирования), в структуре финансирования которого заложены будущие денежные средства участников долевого строительства, и приступил к нему, но к моменту вступления в силу соответствующих предлагаемых правовых норм (повторимся, к 01.03.2016 г.) не смог обеспечить полное своё соответствие новым требованиям и не успел зарегистрировать ни одного договора участия в долевом строительстве. Отсутствие регулирования данной ситуации приведет к невозможности реализации таких проектов строительства со всеми вытекающими из этого негативными последствиями как для самого застройщика, так и для его контрагентов;

- механизм проектного финансирования с использованием счетов эскроу, блокирующих размещенные на них денежные средства дольщика до передачи ему объекта долевого строительства, противоречит самой сути долевого строительства, которое заключается в привлечении денежных средств дольщиков для строительства, то есть в их целевом использовании застройщиком в процессе строительства до ввода объекта в эксплуатацию. В связи с возникающей у застройщика обязанностью оплачивать дополнительные услуги банка (эскроу-агента), а также ввиду отсутствия у застройщика возможности получать со счетов эскроу деньги дольщиков на стадии строительства объекта (когда цена квадратного метра «незавершенки» ниже цены готового продукта) стоимость недвижимости значительно возрастет, что в условиях нынешнего кризиса и без того крайне низкой платежеспособности населения сведет реализации к нулю. Законопроект явно разработан в интересах банков, которые смогут привлечь за счет застройщиков денежные средства дольщиков на депозиты;

- требования законопроекта о включении в договор участия в долевом строительстве и в проектную декларацию подробного описания состава общего имущества в виде перечня всех помещений и их площадей, перечня и характеристик всех инженерных коммуникаций и иного оборудования, планов всех помещений, которые могут быть объектами долевого строительства, и схем местоположения этих помещений на плане создаваемого объекта недвижимости – это бессмысленное и бесполезное загромождение документов деталями проектных решений, которые доступны (в том числе в силу пункта 4 части 2 статьи 21 Федерального закона № 214-ФЗ) любому потенциальному контрагенту застройщика, желающему ознакомиться с ними. Страшно представить себе соответствующий этим требованиям договор участия в долевом строительстве многоэтажного многосекционного многоквартирного дома!

Принятие нового закона в редакции данного законопроекта приведет к тому, что небольшие застройщики не вправе будут привлекать денежные

средства дольщиков, а потому не смогут не только начать новое строительство, но и завершить уже начатое. А поскольку в небольших субъектах РФ только такие застройщики и присутствуют на строительном рынке, результат рассматриваемых нововведений «похоронит» строительную отрасль в этих регионах. В масштабах страны это будет выглядеть как тотальное сокращение строительства, дефицит жилья, повышение цен на недвижимость и увеличение армии «обманутых» дольщиков. Текущая версия изменений в ещё большей степени исключает для строительных организаций конкретику возможного существования в условиях преобразований закона до момента их официального утверждения (расчет размера минимального собственного капитала, поручительства, условия страхования и иное по тексту).

Представляя уровень негативных социально-экономических последствий обсуждаемых изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убедительно просим вас обратить особое внимание на данный законопроект.

Надеемся на возможную поддержку,

Ген. директор
Ассоциация

«СРО „Союз дольщиков,
и застройщиков Курской
области
Директор ООО „Ита Инвест“
Директор
ООО „СК Своя Маршрут“

Ген. директор
ООО „Компания Инновационного строительства“

Зам. директора
ООО „ТЭС Вест“
Зам. ген. директора
Директор
ООО „Каскад“

Зам. директора
ООО „Капитал Инвест“

И.Н. Суворов
Александр Александрович
Трусов

= Константин В.М.

Кушев Александр А.М.

Мельников В.М.

Трунов С.В.
ген. директор
Серебряков К.Б.

