Строительные компании должны кредитоваться не населением, а через уполномоченные государством банки по низкой процентной ставке.



В предыдущие годы долевое строительство было весьма популярно в России, и это понятно: в условиях перманентного роста цен на жильё, при его «покупке» на этапе котлована стоимость оказывалась ниже минимум на 20-30%, чем при сдаче дома в эксплуатацию. Люди и пользовались возможностью сэкономить с помощью этой схемы.

Для многих россиян долевое участие в сочетании с ипотекой и относительно небольшим первоначальным взносом становились единственной возможностью приобрести жильё. И не вина их, а беда, что по стране встало около 700 строек, а кто-то из застройщиков не рассчитал силы, разорился, обанкротился, подался в бега или отправился в места не столь отдалённые. Люди несли им последнее, порой закладывая имеющуюся квартиру, влезая в долги, а в итоге остались ни с чем.

Поэтому фракция КПРФ поддержала поправки в закон о долевом участии, высказав целый ряд серьёзных замечаний, часть из которых была учтена. Но, к сожалению, данный документ не даёт ответа на целый ряд других важных вопросов, решение которых требует времени. Это, в первую очередь, защита тех дольщиков, которые на данный момент уже оказались обманутыми. Таковых по всей стране насчитывается порядка 150 тысяч. Мы много общались с ними – и в регионах, и здесь, когда впервые в Государственной Думе, в зале пленарных заседаний прошли большие парламентские слушания. Тем самым мы обозначили общероссийский масштаб проблемы. И нужно в самые короткие сроки сделать всё, чтобы эти 700 остановившихся строек были завершены, а граждане получили жильё. Кроме того, необходимо ужесточить уголовную

ответственность застройщиков за нецелевое расходование финансовых средств.

Но, к сожалению, всё это борьба не с причинами, а со следствием. Кардинально решить проблему можно только полностью отказавшись от самой системы долевого участия в строительстве. Обманутые дольщики, по сути, стали жертвами разновидности финансовых «пирамид», когда многие застройщики изначально не собирались выполнять предусмотренные договорами требования, а если кто-то и успевал получить жильё, то лишь за счёт тех, кто принёс свои деньги позже.

Да, большинство застройщиков, привлекающих средства будущих жильцов, работают добросовестно и выполняют обязательства перед дольщиками. Но кого-то подрубил кризис, в том числе рынка недвижимости, кому-то не хватило оборотных средств, банки не прокредитовали, а государство самоустранялось от этой проблемы. Поэтому кредиторами поневоле становились дольщики – люди, остро нуждающиеся в жилье. Беда, с которой они столкнулись, – порождение либерального курса финансово-экономического блока правительства, представители которого сами продолжают верить и убеждают нас в том, что «рынок всё отрегулирует».

Мы, коммунисты, считаем, что долевое участие должно остаться в прошлом. Цены на жильё стабилизировались и даже немного снизились. Целые дома и кварталы новостроек стоят непроданными – предложение превысило спрос. И строительные компании должны кредитоваться не населением, а государством – через уполномоченные банки под 5-7% годовых, что и обеспечит застройщиков ресурсами. Нужно прекратить вывод денег за рубеж для поддержки иностранных финансовых инструментов, не прятать их в кубышки резервного фонда, а добиваться развития строительной отрасли. Население же должно получить возможность напрямую покупать отделанные, полностью готовые к проживанию квартиры.

Дешёвые кредитные ресурсы будут способствовать снижению цен на жильё, равно как и обеспечение территорий комплексной застройки всей необходимой инфраструктурой и сетями за счёт государства. Сокращение сроков на согласование и получение всей разрешительной документации вкупе с минимизацией коррупционной составляющей также позволят удешевить жилую недвижимость.

И ещё один фактор, который влияет на стоимость квартир – это так называемое социальное обременение, когда застройщику вменяют возведение школы или детского

сада, или поликлиники. Нетрудно догадаться, на кого он потом относит эти дополнительные затраты. Наверное, полностью снимать эти обязательства со строительных организаций нельзя. Но порой они становятся тяжёлой ношей для небольших компаний, которым затруднительно построить крупный соцобъект из-за сравнительно маленьких оборотов. И, наоборот, аффилированные с чиновниками фирмы, как правило, если и получают такое обременение, то совсем небольшое, скажем, поставить детский городок или спортплощадку. Такого быть не должно, нужны единые критерии и подходы в зависимости от объёмов строительства. Реализовывать социальные проекты могли бы специальные региональные фонды: аккумулировать в них средства, собранные с застройщиков, и целевым назначением направлять на возведение детских садов, школ, спортивных и детских площадок. Тогда правила игры для всех строителей станут внятными, прозрачными и честными, что, в конечном итоге, будет в интересах и муниципальных властей, и, конечно, жителей.

Ю.В. Афонин, заместитель Председателя ЦК КПРФ, 1-й зампред комитета ГД по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям