

Обращение

**Орловского областного Совета народных депутатов к Председателю Государственной Думы
Федерального Собрания Российской Федерации С.Е. Нарышкину по вопросу страхования
имущественных прав физических лиц – участников жилищного строительства**

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Основным негативным фактором, влияющим на эффективность и доступность жилищного строительства в Российской Федерации, является недостаточность финансирования. И речь в данном случае, идет не только о государственных целевых программах, направленных на развитие жилищного строительства, а в большей степени о платежеспособном спросе на приобретение жилья, характеризующимся в первую очередь, уровнем доходов населения и возможностью получения дополнительной финансовой поддержки из других источников.

Источниками дополнительной финансовой поддержки для потенциальных покупателей жилья выступают заемные и кредитные ресурсы кредитных организаций. Однако, при широте банковских предложений, уровень ставок за пользование заемными средствами остается высоким и недоступным для большинства потенциальных приобретателей жилья. Уровень процентных ставок по займам и условия получения заемных средств зависит от оцениваемых банком рисков. К ним относятся: большие сроки реализации кредитного договора, слабая прогнозируемость изменения социальных и материальных условий клиента в этом периоде, изменения финансово-экономических условий в стране, состояние здоровья заемщика и, особенно, выполнение обязанностей по договору застройщиком.

Одновременно с этим актуальным остается вопрос невыполнения застройщиком обязательств по договору, и как следствие, периодическим возникновением в разных регионах проблем "обманутых" дольщиков, "обманутых" заказчиков индивидуального жилищного строительства.

Большинство принимаемых и рассматриваемых Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации законопроектов касаются восстановления прав обманутых дольщиков при многоэтажном жилищном строительстве. Однако не отраженной в законодательстве Российской Федерации остается проблема снижения рисков во взаимоотношениях между застройщиком и заказчиком в индивидуальном жилищном строительстве в частности по земельным участкам, выделенным многодетным семьям под индивидуальное жилищное строительство. Только в Орловской области на эти цели формируется более 500 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

Некоторое время назад, возникало большое количество проблем у вкладчиков банков, при банкротстве кредитного учреждения, однако остроту данного вопроса удалось снять с принятием Федерального закона от 23 декабря 2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации". Аналогичный подход можно применить и к страхованию прав физических лиц при участии их в жилищном строительстве, приняв соответствующий федеральный закон.

Целями данного федерального закона предполагаются защита прав и законных интересов физических лиц – участников жилищного строительства в Российской Федерации, развитие жилищного строительства в Российской Федерации и стимулирование развития строительного комплекса Российской Федерации.

Данный федеральный закон должен установить правовые, финансовые и организационные основы функционирования системы обязательного страхования имущественных прав физических лиц – участников жилищного строительства в Российской Федерации, компетенцию, порядок образования и деятельности организации, осуществляющей функции по обязательному страхованию прав, порядок выплаты возмещения, регулировать отношения между организациями строительного комплекса Российской Федерации, организацией, осуществляющей функции по обязательному страхованию прав, и органами исполнительной власти Российской Федерации в сфере отношений по обязательному страхованию имущественных прав физических лиц – участников жилищного строительства.

Орловский областной Совет народных депутатов обращается к Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации с просьбой рассмотреть вопрос о разработке и принятии проекта федерального закона, предусматривающего страхование имущественных прав физических лиц – участников жилищного строительства в Российской Федерации.