

Менее чем через два месяца должен начать работать закон об обязательном страховании ответственности застройщиков. Однако кто и каким образом защитит интересы дольщиков, абсолютно неясно.

По официальной статистике, в РФ насчитывается более 80 тыс. обманутых дольщиков, потерявших свои сбережения вследствие недобросовестности строительных компаний. Предполагается, что со следующего года интересы россиян, приобретающих строящееся жилье, будут надежно защищены, так как в действие вступит новый федеральный закон ФЗ-294. Согласно ему с 1 января 2014 года все застройщики, заключающие с гражданами договоры долевого участия, будут должны застраховать свою ответственность перед дольщиками. Законодатель предложил компаниям три варианта страховки: получить банковскую гарантию, заключить договор с коммерческой страховой компанией или вступить в Общество взаимного страхования (ОВС).

В противном случае строительная компания, работающая в рамках ФЗ-214, будет вынуждена приостановить свою деятельность: с 15 января 2014 года Росреестр перестанет принимать на государственную регистрацию договоры долевого участия, если застройщик не застраховал свою ответственность тем или иным образом. На данный момент ни один из трех предлагаемых механизмов страхования не готов к запуску. Похоже, строительному рынку грозит правовой кризис.

Пока без правил

Несмотря на то что до вступления закона в силу осталось совсем немного времени, подзаконных механизмов пока нет ни для страхования ответственности застройщиков, ни для выдачи им банковских гарантий, ни тем более для ОВС, которое является принципиально новым образованием для российского строительного рынка.

Так, правила страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве еще не приняты. Документ разработан Всероссийским союзом страховщиков и только в конце октября был передан на экспертизу в Службу Банка России по финансовым рынкам.

Предложения страхового сообщества вызвали резкую критику одного из авторов закона о страховании ответственности застройщиков, депутата Госдумы Александра Хинштейна. По его мнению, правила слишком лояльны к страховщикам. В них подробно перечисляются случаи, при которых страховая компания освобождается от выплаты. Помимо обычных исключений, таких как теракты и ураганы, предусмотрены «политические форс-мажоры». В страховой выплате дольщику будет отказано, если объект долевого строительства арестован по решению госорганов, если строительство было приостановлено или прекращено по решению властей. Кроме этого, страховщик освобождается от выплаты в случае «участия в создании объекта долевого строительства персонала страхователя, не уполномоченного на это или не имеющего должной профессиональной подготовки, уровня квалификации, а также лиц, страдающих психическими расстройствами, эпилепсией и другими заболеваниями». «Если эти страховые правила будут приняты, то не более 30% от общего числа дольщиков смогут получить в будущем свои средства», – подчеркнул депутат.

Письмо с просьбой приостановить принятие страховых правил от ВСС было направлено главе Банка России Эльвире Набиуллиной. Как сообщил «БН» через пресс-секретаря Александр Хинштейн, в Центробанке его услышали: обещали в ближайшие недели обсудить методику с привлечением более широкого круга специалистов.

Примерно на той же стадии готовности, что и страховщики, находятся банки. Крупные кредитные организации практикуют предоставление финансовой гарантии надежным партнерам из числа застройщиков. Но это эксклюзивный, а не массовый продукт. Чтобы распространить его на всех участников строительного рынка, банкам не хватает того же, чего и страховщикам – универсальной методики. Центральный аппарат Сбербанка сейчас разрабатывает документы, которые позволили бы реализовать в полной мере закон о страховании ответственности застройщиков. Но пока работа не завершена.

Меньше всего ясности с Обществом взаимного страхования. Минрегион, в соответствии с принятым в 2012 году законом об ОВС, инициировал его создание. В августе 30 застройщиков (среди учредителей нет ни одной петербургской компании) провели учредительное собрание. В начале ноября общество было зарегистрировано в Минюсте РФ. Теперь следует получить лицензию на ведение страховой деятельности, предстоит разработать условия, правила и тарифы взаимного страхования. Все это потребует затрат времени.

Значит, шансы завершить подготовительный процесс к концу года равно невелики у всех трех «гарантов» безопасности дольщиков.

Не очень-то и хотелось

И страховой, и банковский бизнес относятся к новому полю деятельности с большой настороженностью. С одной стороны, это лакомый кусок: объем российского строительного рынка оценивается в 1,3 трлн руб. С другой стороны, риски непомерно высоки и плохо просчитываются. «Этот закон у страхового сообщества активности не вызвал. Желающих заниматься страхованием гарантии строительства – единицы», – заявил директор Петербургского филиала САО «Гефест» Анатолий Кузнецов на конференции «Развитие строительного комплекса Петербурга и Ленинградской области».

Основных поводов для опасений два. Первый – это отсутствие достаточного контроля со стороны государства за застройщиками, занятыми в жилищном строительстве. Строительные компании привлекают деньги дольщиков практически так же, как банки – вклады физических лиц. Но деятельность кредитных организаций строго регламентируется и проверяется контролирующими органами, тогда как застройщики могут довольно свободно распоряжаться аккумулированными средствами.

Второй сомнительный момент – качество самих страхователей и получателей банковской гарантии. «Кто будет претендовать на страховку или банковскую гарантию? В лучшем случае это может быть хозяйствующий субъект, не имеющий отношения к строительству, но зато владеющий участком подходящей земли. В худшем случае – это всевозможные клоны головной организации, некие ООО с двумя кипрскими оффшорами в качестве учредителей и 10 тысячами рублей уставного капитала», – говорит директор центра страхования финансовых рисков компании Allianz Виталий Ус. Можно предположить, что таких клиентов постараются избегать и банки, и страховщики.

К слову, ОВС тоже не спешит принимать всех застройщиков с распростертыми объятиями. Войти в общество взаимного страхования могут только компании с трехлетним опытом работы по ФЗ-214 и отвечающие нормативам финансовой устойчивости. Сами представители отрасли сомневаются, что этот механизм заработает.

«СоюзПетроСтрой» пытался в 2010 году создать общество взаимного страхования. Подготовили все документы и даже пригласили руководителя ОВС. К сожалению, ничего не получилось – компании не желают «обобществлять» свои средства и нести общую ответственность. Это российская тенденция, и поэтому считаю, что ОВС не только в Санкт-Петербурге, но и в СЗФО создать практически невозможно», – рассказывает вице-президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний «СоюзПетроСтрой» Лев Каплан.

Нагрузка на дольщика

Опрошенные петербургские строительные компании не смогли внятно ответить на вопрос, какую из гарантий смогут представить после Нового года. Просто потому, что информации для выбора остро не хватает. «Открытым остается вопрос проработки предложенных способов страхования ответственности застройщика. В частности, в России отсутствует практика деятельности обществ взаимного страхования, поэтому оценить эффективность этой схемы сейчас довольно сложно», – пояснил коммерческий директор компании «ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад» Денис Бабаков.

Очевидно одно – любой из трех выбранных вариантов страховой защиты будет стоить денег. Эксперты предполагают, что минимальная страховая сумма по договору страхования, как и размер банковской гарантии, будет рассчитываться, скорее всего, по следующей формуле: общая площадь жилья, умноженная на показатель средней рыночной стоимости 1 кв. м в субъекте РФ. Если далее рассуждать по аналогии с банковской гарантией, которую кредитные организации предоставляют своим клиентам, то затраты застройщика составят 1–2% от ее величины.

Страховщики сначала говорили о страховых тарифах в 3–4% от страховой суммы. Потом стали предлагать 1–2%. «Но это чересчур. Скорее, будет 0,5–1%», – уверен Виталий Ус. Каков будет размер взноса в страховой фонд ОВС, пока неизвестно.

Затраты, вероятно, переложат на дольщиков. Пока нет однозначной оценки, как это отразится на цене квадратного метра. Министерство регионального развития РФ рассчитало, что внесение страховых взносов приведет к удорожанию 1 кв. м жилья примерно на 4%. В то же время в связи со значительными изменениями в области законодательного регулирования долевого строительства, прогнозирует Минрегион, снизятся другие затраты застройщиков, и удорожание «квадрата» в конце концов не

превысит 1%. Некоторые эксперты настаивают на десятипроцентном удорожании. Но чаще фигурирует цифра в 2–3%.

Возможно, это не чрезмерная плата за безопасность. Но дольщикам придется еще ждать и ждать, пока заработает хоть один из трех вариантов страховой защиты.

Источник: [БН.ру](#), 13.11.13

Автор: Денисенко Е.