

Минстрой выступил с инициативой существенно снизить размер участия граждан в долевом строительстве или вообще отказаться от такового. Эта инициатива может ударить и по строителям, и по покупателям. Между тем с этого года в России вступили в силу положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и поправки в некоторые другие законодательные акты, призванные помочь дольщикам не потерять свои деньги.

Новая редакция закона вводит требование о предоставлении застройщиками дополнительного обеспечения выполнения обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства. Это либо договор страхования гражданской ответственности застройщика, либо поручительство банка. Теперь в случае банкротства застройщика и несдачи жилого объекта страховщик или банк проведет необходимые выплаты пострадавшим дольщикам.

Помимо заключения договора страхования со страховой компанией, застройщики по новому закону могут стать участниками общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (ОВС). Все эти механизмы обсуждались долго и тщательно и призваны гарантировать возврат вложенных в долевое строительство средств участникам долевого строительства.

Сегодня возможность заключения договоров страхования гражданской ответственности застройщиков предлагают около 30 страховых компаний. К сожалению, появляются и недобросовестные страховщики, которые не имеют никакого опыта страхования строительных объектов, но предлагают тарифы несоизмеримо низкие по сравнению со степенью принимаемого риска. Уже появляются и различные схемы, связанные с расторжением договоров страхования после регистрации договора долевого участия. В законе записано, что «в случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней», так что здесь обязательно должен присутствовать контроль регулятора за соблюдением законодательства. Предусмотрено и применение суровых мер в случае выявления нарушений, вплоть до отзыва лицензии по этому виду страхования. Очевидно, что и требования к страховщикам должны быть строже.

Безусловно, закон имеет очень важное значение для рынка, и мы ожидаем, что практика его применения будет еще совершенствоваться. Страховые компании становятся на

защиту финансовых интересов участников долевого строительства, повышается их роль как финансовых аналитиков, которым придется тщательно исследовать бизнес строительных компаний. Конечно, этот вид рассматривается как страхование повышенного риска. По одному объекту аккумуляция риска застройщика может достигать 2–3 млрд рублей, при этом одна строительная компания способна возводить 10–20 домов одновременно.

Но предложение Минстроя несет еще большие риски для всех участников строительства, в том числе в смежных отраслях – деревообработке, металлургии, производстве стройматериалов, да и для экономики в целом.

В чем мы видим подводные камни? Минстрой предлагает отказаться от самой работающей на сегодняшний день схемы строительства жилья – долевой. По экспертным оценкам, застройщики в среднем вкладывают в проекты около 10% собственных средств, еще 20% занимают в банках, а остальное получают от участников долевого строительства. Министерство же хочет ограничить долю участия граждан в финансировании до 10%, а в лучшем случае вообще просит строителей не принимать в расчет средства населения. Финансирование жилищных проектов должно осуществляться за счет банковских кредитов, считают чиновники.

Не будем, однако, забывать о том, как всего лишь несколько лет назад, во время кризиса 2008–2009 годов, банкиры отвернулись от строителей. Учитывая сложности в привлечении фондирования, а также высокие риски строительного сектора, застройщики попали в черные списки клиентов, которых банки попросту отказывались кредитовать.

Банковская система зависит от конъюнктуры рынка как ни одна другая и быстро реагирует на ухудшение экономики. Где же гарантии, что банки вновь не прекратят проектное финансирование, если случится новый кризис? Это автоматически приведет к невозможности застройщиками достроить объект. За счет каких средств застройщик будет выплачивать штраф потенциальным покупателям? Вмененные обязательства банкам в любом случае продолжать проектное финансирование приведут либо к серьезному удорожанию кредитных ресурсов, либо к отказу от данного вида кредитования. Механизм возврата депонированных сумм и продолжение проектного финансирования в случае отзыва лицензии у банка также не проработан.

Даже сейчас, как показывает практика, получить поручительство банка непросто. Банк должен формировать под выданное поручительство резервы. В отличие от страхования, где выплаты ограничены определенной страховой суммой, сумма банковского поручительства по закону открыта и должна включать штрафы и пени застройщика участнику долевого строительства. В связи с этим банкам сложно оценить возможные потери и сформировать необходимые резервы в соответствии с требованиями регулятора, они неохотно идут на партнерство со строительными компаниями.

Таким образом, внедрение инициативы Минстроя может привести к серьезному сужению строительной отрасли, снижению предложений на рынке и в конечном итоге к удорожанию жилья. В этом случае многие граждане попросту лишатся возможности решить свой квартирный вопрос.

Но не будем забегать вперед. Пока это только предложение, которое будет обсуждаться участниками рынка. Соответствующее письмо с новой схемой Минстрой в начале апреля разослал строительным компаниям для обсуждения. Инициативу стоит рассматривать как одну из альтернатив для застройщика и девелопера, основной целью которой является отказ от средств участников долевого строительства. Но страховому сообществу придется задуматься, ведь в этом случае пропадает необходимость страхования гражданской ответственности застройщика перед участником долевого строительства. А ведь многие страховые компании уже выстроили эффективные схемы работы с застройщиками, наладили соответствующие сервисы и заключили определенное количество договоров.

Источник: [Российская бизнес-газета](#) , № 20, 27.05.14

Автор: Александр Локтаев, генеральный директор страхового общества «Помощь»