

Прошло полгода с момента вступления в силу закона, требующего страховать договоры долевого участия. Пока документ влияния на рынок не оказал – большинство продаваемых квартир начали строиться до вступления закона в силу. Но в будущем, говорят эксперты, новые правила могут поднять цены на жилье.

С начала нынешнего года рынок страховых услуг пополнился еще одним видом страхования – страхование участников долевого строительства введено законом «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве». Требование страховать договоры долевого участия начало действовать с 1 января 2014 года.

Сегодня застройщикам предлагаются три вида страхования – это банковская гарантия, вступление в общество взаимного страхования застройщиков (ОВСЗ) и полис страховой компании. При этом все три способа обеспечения финансовых гарантий еще не представлены на рынке в полноценном виде. «На сегодняшний день в стране работает более 600 страховых компаний, но в итоге лишь несколько десятков компаний могли бы страховать ответственность застройщиков. Как правило, это крупные компании, давно зарекомендовавшие себя на рынке», – отмечает генеральный директор компании «УНИСТО Петросталь» Арсений Васильев. В целом, полагает он, рынок страхования долевого строительства будет направлен в основном на крупнейших застройщиков и строительные компании, входящие в холдинги с участием банков и страховых компаний. Таким образом, считает господин Васильев, рынок изменится, и ряд застройщиков будут вынуждены вообще уйти с него по причине финансовых проблем или негативной репутации, что может стать непреодолимым препятствием для получения ими страховки или поручительства банка. «В таких условиях возможность застраховать свою ответственность быстро и недорого становится необходимым условием выживания и развития для строительных компаний, работающих в сфере жилищного строительства. Тариф по полису страхования сегодня составляет 0,5–3,5% от суммы страхуемого договора», – резюмирует господин Васильев.

«До 2014 года застройщики страховали ответственность в рамках членства в СРО. В настоящее же время практики по такому страхованию очень мало, поскольку объекты, вышедшие в продажу до вступления в силу этого закона, работают в прежнем правовом поле, и по ним дополнительно ответственность не страхуется», – поясняет Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

Она полагает, что этот новый вид страхования приведет к удорожанию жилья. «При этом будет ли новый инструмент эффективным средством в решении проблем, пока неясно, поскольку мы еще не видим ни содержания страховых документов, ни объема рисков, ни условия их возмещения. Как пойдет практика, пока спрогнозировать сложно», – сокрушается госпожа Денисова.

Руководитель юридического управления компании «Петрополь» Александр Мартыненко придерживается аналогичной точки зрения: «Очевидно, что на застройщика возлагаются дополнительные денежные обязательства по страхованию гражданской ответственности, что, как следствие, может привести к увеличению стоимости объектов долевого строительства. Риски дольщиков должны уменьшиться, но нет еще практики, чтобы делать какие-то конкретные выводы. По моему мнению, застройщики, работающие согласно 214-ФЗ, не будут склонны менять схему, несмотря на возрастающие затраты, а кто работал по схеме ЖСК, так и будет дальше работать», – делает прогнозы господин Мартыненко.

Справка: законом предусматривается создание механизма в виде Общества взаимного страхования, членами которого должны будут становиться все без исключения застройщики, привлекающие средства граждан. В случае неисполнения застройщиком своих обязательств перед гражданами, наступления страхового случая средства, вложенные гражданами-дольщиками, будут возвращаться им в полном объеме. Под страховым случаем, в соответствии с текстом предложенного проекта закона, подразумевается банкротство застройщика.

Источник: [Строительный еженедельник](#) , 23.06.14