

Нижегородские застройщики вынуждены приостанавливать продажи строящегося жилья из-за неопределенности со страхованием гражданской ответственности по договорам долевого участия (ДДУ). Федеральный законодатель поменял правила игры, с 1 октября определив 16 страховых компаний, которые вправе страховать ответственность застройщиков. Однако большинство крупных страховщиков не хотят работать с рынком строящегося жилья, считая его высокорисковым, а без страхования ответственности по ДДУ застройщики не могут привлекать деньги дольщиков.

Поправки к федеральному законодательству, ужесточающие контроль за финансовыми гарантиями в долевом строительстве, внесли сумятицу на рынок строящегося жилья. 1 октября Центробанк России опубликовал список из 16 страховщиков, имеющих право страховать ответственность застройщика перед дольщиками. По информации Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА), в этом перечне не оказалось страховых компаний, которые в совокупности страховали ответственность более 80% застройщиков жилья. А из озвученных ЦБ страховщиков только три участника оказались готовы принимать на рассмотрение заявки на страхование ответственности.

По словам директора по маркетингу компании «Жилстрой-НН» Ольги Сажиной, эта серьезная проблема касается и нижегородских застройщиков. Без страховки договоры долевого участия не могут быть зарегистрированы в ФРС, и застройщики не вправе привлекать деньги дольщиков. «Очевидно, законодатель решил расчистить реестр от неблагонадежных страховщиков, но фактически создал серьезные проблемы, которые создают реальные предпосылки для остановки строек», – отмечает Ольга Сажина. По ее словам, без страхования ответственности местные застройщики вторую неделю не могут зарегистрировать уже заключенные с гражданами договоры долевого участия, а как скоро заработает система страхования, никто сказать не может. «Очевидно, что и цены на услуги единичных страховщиков подрастут. Если до 1 октября страховые компании страховали ответственность застройщиков в среднем за 0,4–0,5% от стоимости, то сейчас страховка подорожала до 1,5%, и, очевидно, это не предел», – отметила Ольга Сажина. В группе компаний «Выбор» сообщили, что из страховых компаний сейчас заявки принимают только Страховое акционерное общество «ВСК» и Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО», однако свои тарифы они еще официально не озвучили. Брокеры неофициально говорят о том, что цена страховки вырастет до 2%, эти расходы застройщики будут вынуждены закладывать в цену квадратного метра. При этом в «Выборе» сомневаются, что два страховщика организационно и финансово потянут страхование всего российского рынка «долевки». Кроме того, нет никаких гарантий, что список Центробанка не будет снова скорректирован. Если решение проблемы затянется на месяцы, это создаст серьезные трудности в реализации жилищных проектов, добавили в компании.

Законодатель предусмотрел и альтернативные страхованию варианты – членство в НП «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков». Фактически это саморегулируемая организация, где каждый застройщик солидарно отвечает страховыми взносами за добросовестность остальных членов объединения (из нижегородских компаний в этом НП числятся пока только ООО «Автобан» и ЗАО «Стройинвестрегион НН»). Еще один вариант – банковское поручительство. Однако застройщики говорят, что банки тоже пока не готовы страховать их ответственность перед соинвесторами, а цена банковской гарантии явно будет выше страховки.

В крупных страховых компаниях, определенных Центробанком, страховать ответственность застройщиков по долевого строительству действительно не готовы. «Это очень сложный риск, так как здесь невозможен нормальный андеррайтинг. Рынок и положение его игроков очень сильно зависят от рыночной конъюнктуры и макроэкономической ситуации: при падении спроса серьезные трудности могут возникнуть сразу у большого количества компаний, которые при этом могут не иметь финансовых резервов. На это накладывается сильная зависимость от кредитов. То есть риски по данному виду носят исключительно макроэкономический характер. Также страховщика сдерживает тот факт, что он должен будет выплатить страховое возмещение в любом случае, вне зависимости от того, что случилось с застройщиком и каковы были причины его банкротства. Разумеется, не все уходы с этого рынка имеют исключительно экономические причины. Однако оценить вероятность такого исхода и тем более доказать, что банкротство было умышленным, – задача нереальная», – говорит директор страхования финансовых рисков и ответственности «АльфаСтрахование» Денис Зенка. Начальник управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» Дмитрий Мелехин также среди основных рисков называет финансовую несостоятельность застройщиков, реальное положение дел которых трудно оценить объективно. «Кроме того, полностью отсутствует возможность перестраховывать данный вид ответственности как на российском рынке, так и за рубежом. Это не позволяет СПАО «Ингосстрах», являющемуся социально ответственным страховщиком, заключать договоры страхования с общим объемом ответственности, составляющим десятки и даже сотни миллиардов рублей», – добавляет эксперт.

Автор законодательных поправок депутат Госдумы РФ Александр Хинштейн признает, что проблемы есть, но средства дольщиков в условиях кризиса должны быть защищены. По его словам, участие страховых компаний и банков предлагал «в качестве конкуренции» экономический блок правительства, а депутаты изначально рассматривали общество взаимного страхования застройщиков (ОВС) как основной рабочий вариант. «Многие жалуются, что вступительный взнос в партнерство в 1 млн

руб. очень высок. Но как ты собираешься строить многоквартирный дом, если у тебя нет даже такой суммы? Если ты как застройщик не можешь вступить в ОВС, не можешь застраховать свою ответственность в нормальной страховой компании или доказать свою состоятельность банку – не привлекай деньги граждан. Строй на свои и продавай уже готовое жилье», – заключил депутат Хинштейн. Он уверен, что большинство исключенных из реестра страховщиков, ранее страховавших застройщиков по низким тарифам в 0,1–0,2%, были «живопырками»: формально они исполняли требования закона, но в случае недостроя не смогли бы компенсировать дольщикам их вложения.

Источник: [Коммерсантъ \(г. Нижний Новгород\)](#), № 189, 14.10.15

Автор: [Кряжев Р.](#)