

Страхование рисков за счет дольщиков не обеспечит им реальной защиты, утверждает председатель Координационного совета по страхованию в строительном комплексе Общественного совета при Правительстве Санкт-Петербурга Анатолий Кузнецов.

– Как вы относитесь к инициативе, озвученной Михаилом Менем, о включении в ФЗ-214 пункта об обязательном страховании дольщиком своих рисков?

– Инициатива разумная, на мой взгляд. Ведь, если разобраться, покупка квартиры в строящемся доме – это риск дольщика как инвестора. По аналогии с бизнесом, именно инвестор должен обезопасить себя от потерь. Другой вопрос, как это будет осуществляться на практике. Прежде всего, потому, что большой вопрос – можно ли вменить гражданину в обязанность страховать свои риски? Если помните, несколько раз правительство страны хотело обязать россиян страховать свое жилье. Не получается, так как это противоречит ГК РФ. Ответственность перед третьими лицами можно заставить страховать, а собственные риски – нет.

– Окажется ли такая защита более эффективной, чем действующее ныне требование страховать ответственность застройщика?

– Очень сомневаюсь. По крайней мере, в существующем правовом поле. По большому счету, мало что меняется. Просто фокус переносится с застройщика на дольщика. Но страхование вряд ли спасет дольщика в случае банкротства застройщика, которого он не может оценить профессионально. Страховая компания (СК) расплатится, безусловно. Но по закону процедура такова, что в случае, если дом так и не достроен, выплаты дольщики получают после судов года через три. Но люди-то заинтересованы в получении квартир, а не денег, сильно обесцененных инфляцией. И в чем тут защита интересов дольщиков?

– Страховщикам интересно будет заниматься этой деятельностью?

– Совершенно не уверен, что они встанут в очередь, чтобы поучаствовать в этом виде страхования. Как работали на этом рынке четыре-пять СК плюс Общество Взаимного

Страхования застройщиков, так и продолжат, только процедуры оценки и мониторинга рисков будут более усложненными и длительными, что неминуемо приведет к росту стоимости страхования и соответственно самого жилья.

До октября прошлого года страховщики массово занимались страхованием ответственности застройщиков. Правда, многие делали вид, что занимались, продавая застройщикам полисы страхования ответственности, фигурально выражаясь, за 3 рубля, по сильно заниженным тарифам 0,1–0,2% от объема финансовой ответственности перед дольщиками. Такие СК точно знали, что не смогут расплатиться с покупателями квартир в случае банкротства девелопера. Строители тоже знали об этом, но хотели приобрести требующийся по закону полис как можно дешевле. Обе стороны были довольны. Но реальную защиту дольщикам никто не обеспечивал.

С 1 октября 2015 года Центробанк стал предъявлять повышенные требования к страховщикам, занимающимся этим видом деятельности. В частности, к размеру собственных средств – он теперь должен быть не менее 1 млрд руб. Компании, занимающиеся псевдострахованием, моментально отсеялись.

В реестре ЦБ осталось 18 страховщиков, из которых более половины по факту не работают с застройщиками. Хотя тарифы выросли до реального уровня – от 1,5% и выше. Этого недостаточно, так как выход на этот рынок связан с высоким технологическим барьером. Страховым компаниям необходимо создавать дорогостоящую экспертную инфраструктуру для оценки и сопровождения строительных проектов. При этом наступление таких рисков в строительной отрасли напрямую зависит от макроэкономического состояния страны.

Наконец, разумные страховщики понимают, что они с трудом финансово потянут выполнение своих обязательств в случае банкротства даже единственного застройщика без перестрахования рисков у более крупных (западных) страховщиков. Ведь даже на возврат средств дольщикам одного среднего дома нужно около полумиллиарда рублей. Мало кто выдержит такую нагрузку без перестрахования.

– Перестрахование на Западе сейчас невозможно?

– Потихоньку ситуация меняется. Американский страховой бизнес подтягивается. Компания «Респект», работающая с застройщиками, перестраховывает свои риски в США. Но, насколько знаю, это пока единственный пример. Благодаря этому компания «Респект» – сегодня лидер в страховании ответственности застройщиков. Они пытаются совместно с Центробанком на базе Всероссийского союза страховщиков создать пул страховщиков, занимающихся данным видом деятельности. Речь идет не о перестраховании, а о солидарной ответственности участников пула. Надежность страховой защиты однозначно станет выше.

Кардинально изменит ситуацию создание Национальной перестраховочной компании, о необходимости которой правительство страны не раз заявляло. Но тут два вопроса. Когда именно ее создадут? И достаточно ли будет ее планируемой мощи (70 млрд руб.) для перестрахования рисков всего страхового рынка? Она ведь не только для работы с застройщиками создается.

– Страховая защита не работает, ОВС не имеет достаточной емкости, банковские гарантии слишком дороги, да и сами банки то и дело лишаются лицензий. Получается, защитить дольщика в принципе невозможно?

– Сложно, но возможно. Только необходимо рассматривать ситуацию комплексно. Прежде всего, ужесточить требования к устойчивости и прозрачности застройщиков. Уже делаются в этом направлении шаги: в пакете поправок к ФЗ-214, как вы знаете, есть пункт о минимальном размере уставного капитала строительной компании. Это очень правильно. Потому что выход на первичный рынок компании с 10 тыс. руб. собственных средств – это абсурд.

Второе неперемное условие – ужесточение требований к выдаче разрешений на строительство. И, естественно, должна быть предусмотрена система наказаний за нарушение этих норм. Потому что проблему пострадавших дольщиков создают не страховщики, не банкиры, а строители и чиновники: одни хотят, другие разрешают. А страховым компаниям предлагают взвалить на себя ответственность.

Если правила игры на первичном рынке станут жестче, риски автоматически снизятся. Это будет уже вполне просчитываемая и понятная ситуация для страховщиков.

– Давайте поговорим о других аспектах взаимодействия страховщиков и застройщиков. Помнится, после того, как саморегулируемые организации (СРО) стали терять свои средства из-за банкротства банков, строители выступили с идеей страховать эти риски в СК. Страховщики заинтересовались?

– Мы давали заключение от Союза страховщиков СЗФО и от ВСС, что это неправильный подход. Даже если принять закон об обязательном страховании рисков СРО, серьезные страховщики этим заниматься не будут. Если СРО размещает средства в одном из пяти банков с госучастием, то рисков практически никаких. Но тогда и страховать – смысла нет. Если СРО гонится за прибылью и вкладывает деньги на депозит под высокий процент в банк из конца списка ЦБ, то развитие ситуации просчитывается плохо. Такую ответственность нормальный страховщик на себя не взвалит. Разве что положение дел в СК таково, что терять нечего: так и так уходить с рынка.

– Еще одно направление взаимодействия страховщиков и строителей – страхование строительно-монтажных рисков (СМР). Как развивается это направление?

– Не очень хорошо. Рынок просто свернулся после выхода в 2014 году приказа Министерства строительства и ЖКХ РФ №294. Государство отказалось компенсировать затраты на СМР подрядчикам, работающим на строящихся за счет госбюджета объектах. В результате строители все чаще отказываются от страхования. В Санкт-Петербурге только Комитет по строительству занимает последовательную позицию и требует страховать СМР при заключении контрактов. Остальные комитеты по нашей настоятельной рекомендации включают этот пункт в качестве желательного, а не обязательного. Но добровольно строительный бизнес не страховал свои риски и в прежние годы. Разве что те, кто работал с иностранным заказчиком.

Отсутствие страховой защиты может привести к весьма неприятным последствиям. Согласно ст. 60 Градостроительного Кодекса РФ, убытки при нанесении вреда третьим лицам должен компенсировать заказчик, который потом уже снимет деньги с виновного (с подрядчика). А суммы могут быть немаленькие: тяжкое увечье или смерть – это от 1 до 3 млн руб. выплат, не считая расходов на лечение или погребение. Как на деле эту проблему будут решать подрядчики, не представляю. Предполагаю, что строительные компании по умолчанию соглашались принять на себя эти расходы. Но это – до первого крупного ЧП, с последствиями которого подрядчик не справится самостоятельно. Если помните, требование страховать СМР ввели после ряда аварий при строительстве крупных объектов. А теперь фактически отменили.

– То есть у страхового и строительного бизнесов немного точек соприкосновения?

– В сегодняшних реалиях, конечно, да. Хотя остается страхование автопарков, строительной техники, имущества, трудовых коллективов.

Справка «БН»

Анатолий Кузнецов является заместителем генерального директора по СЗФО компании «Британский страховой дом».

Ведет большую активную общественную работу по развитию саморегулирования и страхования в строительной отрасли Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Является председателем Координационного Совета по страхованию в строительном комплексе Общественного совета по вопросам координации деятельности саморегулируемых организаций в Санкт-Петербурге в сфере строительства при Правительстве Санкт-Петербурга и Ленинградской области, председателем Комитета по страхованию в строительном комплексе Союза страховщиков Санкт-Петербурга и Северо-Запада. Входит в состав Координационного совета по развитию строительной отрасли Северо-Западного федерального округа.

Источник: [БН.ру](http://bn.ru) , 05.05.16

Автор: □ Денисенко Е.