

Во время новогодних каникул Владимир Путин подписал закон, обязывающий застройщиков страховать риски инвесторов долевого строительства. Не факт, что обманутых дольщиков теперь станет меньше, но рост цен на недвижимость можно гарантировать.

Хорошо помечтать о квартире в лондонском Челси или на Пречистенке и Чистых Прудах в Москве! Голубая же мечта коренной москвички Анны Золотовой – однушка в доме на Люберецких полях аэрации. «Звучит, конечно, ужасно, но это правда», – грустно говорит она. Странная мечта девушки объясняется тем, что она обманутый дольщик. От всех инвестиций в недвижимость у Анны Золотовой осталась лишь одна ценная бумага – договор на однокомнатную квартиру в микрорайоне Южное Тушино 11. В 2002 году там планировалось построить 350 тыс. кв. м жилья. Дело закончилось тем, что пострадали не только инвесторы, но и жители окрестных пятиэтажек, снесенных перед началом строительства. После митингов обманутых дольщиков, куда Золотова ходила как на работу «стучать каской», тушинцам пообещали квартиры на Люберецких полях аэрации. «Дали то ли 20, то ли 40 семьям. Но выборы уже прошли, и мы вряд ли что-то получим», – уверена она.

Таких, как Золотова, в нашей стране уже сотни тысяч. В конце прошлого года руководитель рабочей группы, созданной в 2006-м для решения проблемы, депутат Госдумы Александр Хинштейн констатировал, что число обманутых дольщиков в нашей стране достигло 100 тыс. семей. А число проблемных объектов составило 1 тыс. многоквартирных домов.

7 мая прошлого года Владимир Путин дал поручение правительству решить проблему дольщиков по всей стране. В соответствии с поручением президента был подготовлен ряд законопроектов. А 6 января 2013 года на сайте kremlin.ru появилось сообщение: президент РФ подписал ряд федеральных законов в сфере строительства, включая ФЗ, которым вводится обязательное страхование гражданской ответственности застройщиков, привлекающих деньги дольщиков.

Ключевые нововведения выглядят настоящей революцией: начиная с 2014 года

застройщики будут обязаны страховать каждый объект долевого строительства, выбрав любой из трех предложенных вариантов – застраховать объект у коммерческого страховщика, взять поручительство банка или вступить в Общество взаимного страхования (ОВС). Предполагается, что ОВС как некоммерческая организация должно состоять не менее чем из 30 застройщиков, которые будут отчислять деньги в фонд (4% стоимости объекта). Точно так же, к примеру, работает Российский союз автостраховщиков (РСА), который управляет фондом страховщиков по ОСАГО. При наступлении страхового случая, включая банкротство застройщика, дольщик сможет претендовать на выплату из фонда ОВС, которая будет рассчитываться исходя из цен, установленных Минрегионразвития для квартиры площадью до 90 кв. м. В 2012 году для Москвы Минрегионразвития установило цену около 81,5 тыс. руб. за 1 кв. м, таким образом, максимальная сумма страховой выплаты составит 7 млн руб. Есть и другой вариант – потребовать от ОВС достроить дом на средства фонда.

Без поручительства банка или страховки продавать строящийся объект с привлечением средств дольщиков будет противозаконно (для продажи готового объекта страховка будет не нужна). Застройщикам дали год на то, чтобы они успели подстроиться под новые для себя правила игры. Судя по всему, им придется потратить этот год на то, чтобы разобраться между собой, кто из них займется созданием ОВС и кто будет управлять фондом. Смогут ли застройщики договориться, большой вопрос, учитывая, что, по словам президента финансово-строительной корпорации «Лидер» Владимира Воронина, коммерческое страхование для них может быть гораздо дешевле – 0,3–0,5% стоимости объекта. «В масштабах страны риск, может быть, и оценивается на уровне 4%. А риск на дом, который почти готов, все коммуникации подведены, и это понятный застройщик, он совсем другой. К тому же вот эти 0,3–0,5% стоимости дома в 2 млрд руб. – это, на минуточку, 10 млн руб. Согласитесь, неплохо», – говорит Воронин.

Однако ни страховые компании, ни банкиры восторга по поводу открывшихся перед ними перспектив не выражают. «Договор страхования может содержать ряд исключений, в том числе законодательных, основным из которых является невозможность застраховать противоправный интерес, или, другими словами, умысел страхователя», – рассказывает директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности «АльфаСтрахования» Зинаида Кузьмина. Иными словами, закон составлен таким образом, что страховщикам предлагается страховать риск, просчитать который невозможно. «При этом размер финансовых гарантий, достаточный для компенсации понесенного ущерба, должен быть сопоставим с рыночной стоимостью квартир», – говорит Кузьмина. По ее мнению, в случае массовых финансовых проблем застройщиков страховой рынок может это просто не потянуть.

Хотя это беспокоит не все страховые компании. «Понятно, что аффилированные

страховщики будут выдавать полисы своим застройщикам. Но, скорее всего, появится пул страховщиков, которые, получив необходимую лицензию, будут работать только на этом рынке. Такой компании ничто не мешает в один момент оказаться банкротом», – рисует неприятную перспективу для дольщиков топ-менеджер одной из крупнейших страховых компаний. «Страховой компании будет действительно проще обанкротиться, чем решать проблемы недобросовестного застройщика, оставившего недострой при полной растрате вложений дольщиков. Кроме того, как в настоящее время более половины застройщиков не работают по 214-ФЗ, игнорируя его, так и впоследствии, я предполагаю, строительные компании будут вести деятельность в обход закона о страховании», – полагает адвокат Олег Сухов.

Создатель социальной сети «Однодольщики.Ру» Игорь Гуляев (сам обманутый дольщик) рассказывает, как в его случае из 800 млн руб., украденных застройщиком, около 240 млн было выведено именно благодаря страховой схеме. «Конечно, я рад, что государство пытается навести порядок на этом рынке. Но то, в каком это виде делается, абсолютно непрофессионально. Больше того, это не спасет появившихся сейчас обманутых дольщиков второй волны», – говорит Гуляев, имея в виду дольщиков многоквартирных домов, построенных на дачных участках.

Банкам идея выступать гарантом по договору с дольщиками тоже вряд ли понравится. «Все будет зависеть от имеющихся отношений между банком и застройщиком. В случае если строительство ведется с привлечением кредитных средств банка, то у него будет возможность предоставить соответствующее поручительство», – говорит директор департамента ипотечного кредитования Номос-банка Сергей Арзянцев. Понятно, что во всех остальных случаях банкиры не станут брать на себя избыточный риск.

В первом варианте законопроекта ни о каких коммерческих страховках и банковских гарантиях речь не шла – все застройщики, использующие схему долевого строительства, должны были идти в ОВС. «Сейчас создается некий фонд, который будет накапливать немалые активы, и ничего не сказано, как эти деньги будут храниться, куда они будут инвестироваться, в какие ценные бумаги. Расходы застройщиков никто не контролирует. Я боюсь, что это страхование лишь подстегнет рост цен на жилье, а обманутые дольщики так и будут появляться», – говорит Игорь Гуляев.

О том, что эти опасения могут оправдаться, свидетельствует не только тот факт, что никто не торопится давать какие-либо гарантии дольщикам, но и то, что власти пытаются минимизировать присутствие государства на этом рынке. Если исходить из оценок застройщиков о 2 млрд руб. за многоквартирный дом и 1 тыс. проблемных

объектов, то масштаб проблемы может составить 2 трлн руб.

Впрочем, чтобы получить реальные данные, власти наконец решили составить единый федеральный реестр обманутых дольщиков. В декабре Минрегионразвития сообщило, что Госстрой выработал шесть критериев, по которым инвесторы будут включены в этот реестр. Как пояснили «Деньгам» в министерстве, власти хотят учесть всех пострадавших граждан – участников долевого строительства, законные права которых были нарушены. Какое ведомство будет вести этот реестр, еще не определено. Между тем такой шаг действительно помог бы властям решить проблему дольщиков. Например, губернатор Санкт-Петербурга Георгий Полтавченко в декабре прошлого года анонсировал создание аналогичного реестра. К 1 февраля реестр должен быть закрыт, но на данный момент более чем из 5 тыс. обманутых дольщиков в него попал только 21 человек. Другой вопрос, что, вообще говоря, достраивать дольщикам дома за счет бюджета власти не только не обязаны, но и не имеют права. По закону это нецелевое расходование средств, что означает для чиновника уголовную ответственность.

Привести какой-либо пример из иностранного опыта, который бы полностью исключал риск возникновения проблемного строительства, эксперты не могут. Вместе с тем Олег Сухов уверен, что достаточно сделать несколько несложных шагов, и проблема обманутых дольщиков будет решена: «Первое: право строительства домов должно возлагаться только на крупные строительные компании с огромным уставным фондом и положительной историей работы не менее десяти лет. Второе: все договоры долевого участия и инвестиционные контракты должны быть застрахованы, при этом государственными страховыми компаниями, или как минимум государство должно взять на себя обязанность по возмещению дольщикам обязательных минимальных платежей при банкротстве застройщика, как это действует в настоящее время в банковской сфере». И еще, по мнению Сухова, необходимо ввести уголовную ответственность за неисполнение 214-ФЗ и за все нарушения закона, которые связаны с обманом дольщиков должностными лицами строительных компаний.

Какими бы ни были дальнейшие действия властей, принятый пакет законов гарантированно приведет к росту цен для будущих инвесторов в доленое строительство. Притом что и до его принятия никто не мешал страховать риск невыполнения сделки: например, Национальное страховое и кредитное агентство продает строящиеся объекты в Подмоскowie, предлагая страховку – в среднем 3,5% цены квартир. Это значит, что к стоимости однушки в Балашихе 2,5 млн нужно прибавить 87,5 тыс. руб.

И ладно если бы такие деньги пришлось заплатить за государственный Buildmark (на

Западе – страховой сертификат, гарантирующий выплату или достройку). Но ведь дольщикам, которые являются неквалифицированными инвесторами, а покупают по сути фьючерсы (контракт на базовый актив), предлагают разбираться в этом самим. На то, чтобы заработал механизм выплат страховки дольщикам, пусть и через ОВС, может потребоваться не один год. Уже не говоря о том, сколько времени будет уходить на достройку замороженных объектов из средств фонда ОВС.

Источник: [Коммерсантъ-Деньги](#) , № 2, 21.01.13

Автор: Глушенкова М.