

С начала года вступил в силу закон, который обязал застройщиков страховать свою ответственность перед дольщиками. Однако страховщики отказываются от возможности расширить круг своих клиентов за счет строителей многоквартирных домов. Первый зампред правления СОГАЗа Николай Галушин предупреждает, что оценить риски таких застройщиков сложно. В результате строители готовятся к взаимному страхованию.

Поправки в закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» обязывают застройщика застраховать свою ответственность перед дольщиками одним из трех предложенных способов: сделать это в страховой компании, получить банковскую гарантию на сумму привлеченных средств или вступить в общество взаимного страхования. Покупателям жилья в недостроенных домах это дает гарантии возврата собственных средств при банкротстве строительной компании. Требование закона распространяется на вновь возводимые объекты.

С технической точки зрения застройщику проще всего обратиться в страховую компанию, но уже сейчас страховщики предупреждают, что не хотят развивать новое направление. «Компании не готовы рассматривать претензии по качеству строительства, возникающим ошибкам, умыслу застройщиков, преднамеренным действиям», – говорит Николай Галушин. Причина, по его словам, в том, что страховщики практически не имеют возможности реально оценить и проконтролировать риски застройщиков в отношении дольщиков.

Николай Галушин уже 20 лет занимается страхованием промышленных и коммерческих организаций. В компании «СОГАЗ» г-н Галушин работает с 2012 года, ранее занимал руководящие должности в группе «Ренессанс Страхование» и ОСАО «Ингосстрах». В обсуждении темы страхования ответственности застройщиков он участвовал с самого начала. Еще полтора года назад он говорил, что более действенным для устранения мошенничества на строительном рынке было бы ужесточение требований к девелоперам на законодательном уровне, а не привлечение страховщиков.

По данным застройщиков, только на территории Московской области более ста недостроено. По данным Николая Галушина, в стране более 80 тыс. обманутых дольщиков, а сумма обязательств со стороны застройщиков перед ними превышает 40 млрд руб. По расчетам экспертов, сбор страховых премий по этому виду страхования прогнозируется лишь в несколько миллиардов рублей. Оценить сумму возможных будущих обязательств страховых компаний г-н Галушин не взялся.

Заместитель гендиректора «Эксперта РА» Павел Самиев считает, что, несмотря на рассмотрение нескольких вариантов законопроекта в 2013 году, так и не был создан работоспособный механизм контроля за деятельностью застройщиков и регулированием расходования ими средств. «Застройщик, получивший деньги у дольщика, волен делать с ними все что угодно, и отсутствие контроля создает благодатную почву для мошеннических действий», – отмечает он.

На условиях анонимности представители страховых компаний говорят, что пока получать лицензию на данный вид страхования не собираются. По их словам, для того чтобы этим было выгодно заниматься, премия должна равняться возможной выплате. «В нормальной ситуации страховой тариф высчитывается на основе вероятности наступления страхового случая, в данном же случае оценить вероятность практически невозможно», – поясняет представитель одной крупной страховой компании.

Всероссийский союз страховщиков (ВСС) в октябре прошлого года направил в ЦБ проект правил страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение обязательств перед дольщиками. Однако пока регулятор не утвердил типовые правила и не озвучил свою позицию по этому вопросу.

Застройщики согласны с тем, что коммерческие страховые компании не способны в полной мере оценить риски, возникающие при данном виде страхования. «Сторонним страховым компаниям или банкам сложно, а иногда невозможно оценить компетенцию застройщика и стать качественным регулятором рынка. [Создание и продвижение крупных корпоративных сайтов.](#)

Поэтому, по нашему мнению, именно общество взаимного страхования (ОВС) станет основным инструментом защиты дольщиков. Ведь в него входят застройщики, у которых есть возможность оценить реальное финансовое состояние своих членов», – рассказал РБК daily директор по информационной политике группы компаний «Мортон» Игорь Ладычук (президент ГК Александр Ручьев был выбран председателем общества). По его словам, ОВС в конце прошлого года получило лицензию. «В него уже вступило более 40 крупных игроков рынка – МИЦ, ПИК и другие», – заверил он.

Источник: РБК daily, 14.01.14

Авторы: □ Дуленкова А., Метелица Е.