

Примерно через полгода на российском рынке недвижимости появится новый механизм возмещения убытков участников долевого строительства жилья – общество взаимного страхования (ОВС), которое обещает стать монополистом в этой сфере.

Обязательное страхование ответственности застройщиков вводится с 1 января 2014 года и является логичным продолжением кампании по ужесточению процедур привлечения средств граждан в жилищное строительство. С нового года застройщикам предписывается при регистрации договора долевого участия предъявлять банковское поручительство либо полис, выданный страховой компанией или обществом взаимного страхования. Его, с подачи федеральных властей, учредят застройщики. Предполагается, что из-за заоблачной стоимости банковских гарантий и тарифов страховых компаний именно ОВС станет базовым механизмом страхования рисков долевого строительства.

Общество, учрежденное застройщиками, должно будет создать единый взаимный страховой фонд, который и станет источником для выплат по страховым случаям. Вступить в ОВС смогут компании, соответствующие нормативам оценки финансовой устойчивости и имеющие не менее чем трехлетний стаж долевого инвестирования в строительство многоквартирных домов. Таким образом, ОВС займется обязательным страхованием ответственности девелоперов, осуществляющих свои проекты на средства дольщиков.

При всей внешней привлекательности пролоббированного группой чиновников страхового механизма, у него имеются существенные недостатки.

Во-первых, по закону получить страховое возмещение будет возможно только на основании решения суда о взыскании предмета залога (в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по передаче жилого помещения дольщикам) либо в случае банкротства застройщика. Однако из-за длительности судебных процедур рассчитывать на быстрый возврат вложенных в стройку средств не приходится. Достаточно сказать, что известны единичные случаи цивилизованного банкротства недобросовестных строительных компаний.

Во-вторых, новая система страхования может столкнуться с казусами ценообразования.

В отличие, например, от ОСАГО, уровень риска наступления страхового случая на рынке долевого строительства предсказать весьма сложно из-за отсутствия достоверной статистики. Между тем, ошибки, допущенные при расчете рисков и страховых тарифов, могут привести к резкому росту издержек в строительной отрасли либо к дефициту средств для выплаты компенсаций (с неизбежной дискредитацией механизма ОВС). Проблема усугубляется еще и тем, что строительная отрасль весьма чувствительна к макроэкономическим сдвигам, которые могут спровоцировать волну банкротств.

Риски, принятые ОВС, вряд ли будет возможно перестраховать. По экспертным оценкам, доля «страховки» в себестоимости жилья может составить 10–15%.

В-третьих, по закону, обязательному страхованию подлежат только договоры долевого участия. Что само по себе может мотивировать застройщиков использовать другие легальные, но более рискованные схемы реализации жилья (например, ЖСК), избавленные от страховых обременений. Не исключено, что на рынке страхования возрастет количество махинаций, связанных с созданием фиктивных страховых компаний. Как правило, такие виды мошенничества выявляются, лишь когда они начинают отказывать в выплате компенсаций по страховым случаям. К этому времени львиный объем собранных страховых взносов «оседает» на счетах подставных структур с использованием фиктивных документов.

В-четвертых, остается открытым вопрос обеспечения сохранности страховых резервов и их размещения. Стоит заметить, что строительные компании уже аккумулируют значительные объемы средств в компенсационных фондах саморегулируемых организаций. Известные же случаи использования средств таких «копилки» целевым образом, скажем так, единичны.

Проблема в том, что в отличие, скажем, от банков, участников системы страхования вкладов, в строительной отрасли нет системы регуляторного контроля застройщиков. Их деятельность не лицензируется. Рисками трудно управлять. Система обязательного страхования ответственности застройщиков не решает главных проблем строительного рынка – его непрозрачности и коррумпированности. Между тем, именно эти «занозы» являются главной причиной возникновения долгостроев и сохранения заоблачных страховых тарифов, сдерживающих развитие практикуемой во всем мире модели добровольного страхования строительных контрактов самими покупателями жилья.

Источник: Finam.info, 19.06.13

Автор: Сухов О., член Адвокатской палаты Москвы, глава «Юридического центра адвоката Олега Сухова»