

С 2014 года каждую сделку с дольщиком девелопер должен застраховать, чтобы даже в случае банкротства застройщика граждане могли вернуть свои деньги. В отличие от 214-ФЗ, девелоперы, привлекающие средства граждан, по 294-ФЗ обязаны застраховать свою ответственность.

Застройщики могут выбрать две основные формы обеспечения выполнения обязательств перед дольщиками: поручительство банка и страхование. Причем страхование может быть как коммерческим, так и некоммерческим. Для этого будет создано Общество взаимного страхования (ОВС), в которое застройщик при желании может войти. О том, как механизм страхования рынка долевого строительства будет работать на практике, шла речь на Всероссийском съезде «Новые механизмы защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Новое профобъединение по большей части возьмет на себя наблюдательные функции и будет осуществлять мониторинг финансовой состоятельности компаний-застройщиков, отслеживать все этапы строительства жилых домов, проверять документы. «Это будет общественный, рыночный орган контроля за застройщиками», – подчеркнул представитель правительства РФ в высших судебных инстанциях Михаил Барщевский. Пока согласились добровольно вступить в ряды этого общества около 40 строительных компаний, отобранные Минрегионом.

Проблема «долевки» порядком набила всем оскомину. По словам министра правительства Московской области по долевого жилищному строительству, ветхому и аварийному жилью Александра Когана, ежегодно в долевого жилищное строительство привлекается около 1,3 трлн рублей денег дольщиков, на эти средства строится более 30 млн кв. м жилья. Между тем сейчас объем невыполненных обязательств застройщиков, которые находятся в процедуре банкротства, превышает 40 млрд руб. До сих пор, по словам замминистра регионального развития РФ Владимира Дедюхина, 87 тысяч человек в стране так и не получили жилье, остается 810 проблемных объектов.

Участники рынка с сожалением констатируют, что закон №214-ФЗ о долевого участии в строительстве ожиданий не оправдал. «Он больше на стороне дольщиков, чем застройщиков, и не защищает от банкротства, от экономических рисков, – считает Александр Коган. – Гарантии достройки квартиры либо возврата денег должны работать на законодательном уровне».

По мнению депутата Госдумы Александра Хинштейна, введение обязательного страхования ответственности застройщиков – это точка отсчета нового подхода к долевого строительству. Эксперты уверены: страхование обострит конкуренцию на рынке. «Люди пойдут к тем компаниям, которые дадут 100-процентную гарантию», – считает Александр Коган. А вот глава СК АИЖК Андрей Языков не сомневается, что благодаря 294-ФЗ цены на жилье снизятся: «Создание механизма защиты дольщиков снимет риски с дольщиков, соответственно, застройщики снизят свою зависимость от банковского кредитования. Риски становятся меньше, издержки на строительство снизятся, упадут и цены – процентов на пять».

Банкиры придерживаются того же мнения. Елена Тарасова, представитель одного из банков, пояснила, что после того, как будут ликвидированы риски недостроя объектов, процентные ставки по кредитам могут снизиться. «Мы сможем предоставить большее количество кредитов, и главное, что они будут существенно дешевле», – заверила Елена Тарасова, пояснив, что сегодня кредиты на этапе строительства на 1–1,5% дороже, даже несмотря на то, что банки аккредитуют застройщиков и оценивают каждый проект.

Однако сами девелоперы настроены не столь оптимистично, вполне допуская, что обязательное страхование может вызвать рост цен на рынке долевого строительства. «С введением нового закона застройщики получают еще одну статью расходов, которая, безусловно, отразится на себестоимости проекта, – считает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. – Все дополнительные издержки девелоперы привыкли перекладывать на плечи покупателей. Поэтому расходы, связанные со страхованием, скорее всего, будут включены в конечную стоимость квартиры».

Тем не менее существенного удорожания не будет, поскольку цены все-таки зависят от более серьезных факторов (общерыночная ситуация, сезон, стадия готовности дома и т.д.). Участники съезда сошлись на том, что правила страхования и тарифы должны быть едиными и их соблюдение должно жестко контролироваться государством.

Источник: [Российская бизнес-газета](#) , № 35, 10.09.13

Автор: Бухарова О.