

Жителям Приамурья, решившим приобрести квартиру в строящемся доме, больше не нужно волноваться, что застройщик пропадет с их деньгами, не выполнив обязательств. Во всяком случае, именно это обещают авторы поправок в закон о долевом строительстве, которые вступили в силу с начала этого года. Теперь компании должны страховать интересы дольщиков, прежде чем продать первую квартиру в недостроенной многоэтажке.

– Хотя изменения в законе вступили в силу только с января, мы знали о них еще прошлой весной. Рассылали соответствующие письма и предупреждали застройщиков, – комментирует начальник отдела государственного контроля за долевым строительством министра Приамурья Наталья Мельниченко. – Нововведения актуальны для тех компаний, которые привлекают в процессе строительства жилых домов деньги граждан с помощью договоров долевого строительства. В Приамурье практически все застройщики работают по этой схеме – собственных средств на возведение дома у компаний, как показывает практика, не хватает.

Согласно новым правилам, теперь, прежде чем продать хотя бы одну квартиру в доме, который еще не сдан в эксплуатацию, застройщик обязан застраховать свою ответственность перед дольщиками. И если человек, вложившийся в новостройку, не получит квартиру, страховщики вернут ему деньги.

– Следует понимать, что страхование дома и страхование ответственности – это различные виды услуг, – комментируют специалисты одной из страховых компаний Приамурья. – Первый вариант предполагает страховую выплату в случае пожара, разрушения здания из-за ошибок проектирования или строительства и тому подобное. Такой вид страхования существовал и раньше, но застройщики прибегали к нему довольно редко.

Страхование договорных отношений, продолжает специалист, согласно Гражданскому кодексу, запрещено за исключением особых случаев.

Теперь таким случаем стало страхование интересов дольщиков.

– Строительная компания может и не оформлять такую страховку, но в этом случае ей придется строить дом, не занимая деньги у граждан под будущие квартиры, – уточняет Наталья Мельниченко. – Если же застройщик решил привлечь средства граждан, на сайте он обязан разместить, помимо стандартного пакета документов, информацию о ПСД, разрешение на землю, строительство, еще и информацию о договоре страхования.

Кому нужны строители

Застройщик, согласно законодательству, самостоятельно выбирает, куда ему обратиться. Есть три варианта – страховые компании, общество взаимного страхования или поручительство банка. Однако первые два амурским строителям пока недоступны.

– Сейчас наша компания проводит анализ на данном рынке. Скорее всего, страховать застройщиков мы будем, но конкретные решения и условия договора будут известны не раньше февраля, – комментирует директор благовещенского отделения страховой компании «ВСК» Иван Трофимцов. – Аналогичной работой занимаются и другие крупные страховые компании.

По его словам, пока никто из страховщиков в Приамурье не готов оформлять соответствующие договоры с застройщиками – этот вопрос сейчас решается в головных офисах. Компании не скрывают: целесообразность предоставления такой услуги для них под большим вопросом.

– Очень сложно рассчитать риски наступления страхового случая. На то, достроит ли дом компания, влияет множество факторов. Это не только финансовое состояние организации, но и устные договоренности, например, о получении разрешения на землю, политическая ситуация, от которой зависит, достроит ли дом тот или иной застройщик, – объясняют страховщики. – Чтобы выдать положительное или отрицательное решение и сформировать страховой тариф, нужно принимать во внимание все эти моменты. И каким образом это можно учесть?

Банкиры в стороне

Банки также не спешат становиться поручителями застройщиков. На сегодняшний день ни одна кредитная организация не готова оформить соответствующее соглашение. И, по мнению финансовых экспертов, банкиры вовсе могут отказаться от столь сомнительной возможности заработка.

– АТБ предоставляет такую услугу, как банковская гарантия. Но, как правило, она выдается при строительстве бюджетных объектов. Становиться поручителями застройщиков жилых домов банкам сегодня просто не выгодно, – уверен директор департамента по Амурской области Азиатско-Тихоокеанского банка Дмитрий Макаров. – Как вы знаете, сейчас в России идет сокращение количества банков, и основная причина их закрытия – недостаточность капитала.

То есть если кредитная организация решит взять на себя ответственность перед дольщиками, она должна нарастить собственные активы на соответствующую сумму. А если при проверке выяснится, что банк аккредитовал проект без должной финансовой обеспеченности, это может послужить причиной для изъятия лицензии на работу.

– Даже максимально разрешенная сумма страхового взноса – 10 процентов – не выгодна банкам с учетом экономической ситуации в строительной области сегодня, – подводит итог Дмитрий Макаров. – Поэтому вряд ли кредитные организации начнут предоставлять такую услугу застройщикам.

Остается третий вариант – членство в Обществе взаимного страхования застройщиков. Однако этот путь строителей также не радует – только вступительный взнос здесь составляет 500 тысяч рублей.

Возможно, сумма в полмиллиона и отпугнет недобросовестных застройщиков, но ведь отдавать деньги придется и добросовестным компаниям. Причем после этого тем же строителям придется платить еще и за каждый дом отдельно.

Помимо вопроса, кому платить, есть и второй, не менее актуальный – сколько?

– Расчет идет от сметной стоимости дома, строитель обязан отдать определенный процент от себестоимости строительства здания. Страховщики и банкиры свои условия еще не озвучили, а базовая ставка в обществе взаимного страхования – 1,65 процента. Но она может меняться для конкретного застройщика, – объясняет Наталья Мельниченко.

Цена квадрата

Пока строители ищут наименее затратные варианты, рядовых амурчан волнует другое: отразятся ли нововведения на стоимости квадратного метра, и если да – то на сколько? В министерстве строительства области предполагают, что увеличения цены можно не опасаться: если страховая выплата составит 1,65 процента, то и квадрат может повыситься максимум на эту же сумму.

– При том, что себестоимость квадратного метра в Благовещенске сегодня составляет порядка 30–35 тысяч рублей, а рыночная цена дороже практически в два раза, эти полтора процента не критичны для строителей, – говорит Наталья Мельниченко. – С учетом высокой конкуренции среди застройщиков Благовещенска компании вряд ли решатся повысить цену.

Однако сами руководители строительных фирм с таким мнением категорически не согласны.

– Полтора процента – очень оптимистичный прогноз, но даже эти средства застройщику найти не просто, – делится на условиях анонимности директор строительной организации Благовещенска. – И как ему быть? Конечно же, он пойдет в банк. А значит, итоговая сумма, которая ляжет на плечи дольщика, будет значительно выше. Ведь строителю придется отдавать не только кредит, но и проценты за пользование суммой. Кроме того, ни банки, ни страховщики не хотят поручаться за застройщиков. Соответственно, компании нужно найти где-то еще полмиллиона, чтобы вступить в общество взаимного страхования. За этими деньгами застройщики тоже пойдут в банк. Теперь учтите, что изменения только вступили в силу и, скорее всего, в закон еще внесут уточнения или поправки. Через год может выясниться, что общество взаимного страхования неспособно выплачивать страховку. Значит, мои полмиллиона просто сгорят, а я должен буду идти в банк или к тем же страховщикам и снова платить деньги. И это опять будут деньги дольщиков.

Неясные перспективы

Федеральные эксперты в целом допускают повышение стоимости жилья, но незначительное – в рамках 3–5 процентов. Эта цена, по их мнению, оправдывает цель – вытеснение с рынка недобросовестных застройщиков.

Сейчас в Приамурье, по данным амурского министра, работают 47 строительных компаний. Около 30 из них строят жилье в Благовещенске. Преодолеть барьер в виде обязательной страховки смогут не больше половины от общего числа строителей области.

– Во многом размер страховой выплаты будет зависеть от опыта работы. Для серьезных, зарекомендовавших себя на рынке застройщиков эта сумма не станет проблемой, – уверены в минстрое. – А мелкие фирмы, которые начинают возводить дом без собственного капитала в надежде только на деньги дольщиков, вынуждены будут уйти. И это хорошо – ведь именно среди них самый большой процент банкротства и, соответственно, обманутых дольщиков.

Небольшая временная фора у застройщиков еще есть – вступившие в силу поправки обязывают страховать дома, где первый договор долевого участия заключен с 2014 года. Ряд строительных компаний, чтобы избежать расходов на страховку, оформили хотя бы по одному долевого договору на все дома, которые начали строить. В полную силу, по оценкам экспертов, программа заработает примерно через год, когда компании достроят уже начатые объекты. Тогда и станет видно, к чему привели благие намерения законодателей – стабильности на рынке дольщиков или очередному скачку цен на жилье.

Неинтересная страховка

Несмотря на то что теперь все дольщики теоретически должны получать компенсацию за оплаченную, но непостроенную квартиру, на деле недовольных может оказаться очень много. Во-первых, страховой случай еще нужно будет доказать, а сделать это

сегодня можно только через суд. Соответственно, получение средств оттягивается на длительный срок. Во-вторых, государство определяет минимальный размер страхового взноса. При разорении компании выплата происходит по следующему расчету – площадь квартиры умножается на среднюю стоимость квадратного метра, установленного министерством регионального развития в области. Как правило, в городах она значительно ниже рыночной. Конечно, застройщик вправе повысить сумму страховой выплаты для дольщиков, но для этого ему придется увеличить размер взноса страховщикам. Понятно, что такой вариант строителям не интересен.

На память дольщику

Главное, о чем должен помнить потенциальный новосел, заключая договор со строительной компанией, – потребовать документы, подтверждающие наличие страховки интересов дольщиков. Если раньше, перед тем как передать деньги строительной компании, человек приносил в юстицию один документ (договор долевого участия), то теперь для получения свидетельства необходимо также представить копию страховки строительной компании. Его вместе с долевым договором должен выдать застройщик.

Мнение: «Застройщикам нужен УК, а не страховка»

Александр Синьков, генеральный директор ЗАО «Амурстрой»:

– Этот закон застройщикам как удавка на шею! Сегодня дольщик и так прекрасно защищен законодательством. Есть юстиция, которая не будет регистрировать договор долевого строительства, если компания строит дом без соответствующих разрешений. Есть Уголовный кодекс, в котором четко прописано наказание за мошенничество. А много вы слышали о том, чтобы недобросовестного застройщика посадили? Вот наказали бы самых недобросовестных – и порядок бы на рынке жилья быстро появился. Но государство снимает с себя эту ответственность и вместо этого создает надстройку, которая только будет сосать деньги из людей. Вы думаете, такие расходы не отразятся на стоимости жилья? Отразятся, и еще как. А недобропорядочные строители все равно не уйдут с рынка, пока чувствуют свою безнаказанность.

Источник: [Московский комсомолец](#) , 22.01.14