

С 1 января 2014 года вступил в силу закон, который должен обезопасить дольщиков от компаний-махинаторов и лжебанкротов. Всех застройщиков жилья обязали страховать свою гражданскую ответственность перед гражданами-соинвесторами. Рынок отреагировал нервно, пригрозив повышением цен и отказом от участия граждан в долевом строительстве квартир.

Закон предусматривает фактически три схемы: коммерческое страхование, банковская гарантия и некоммерческое страхование через Общество взаимного страхования застройщиков (ОВС). Поэтому с этого года, чтобы зарегистрировать договор о долевом строительстве, необходимо представить в органы Росреестра свидетельство о страховании либо банковскую гарантию на сумму привлеченных денег. По мнению экспертов, на рынке долевого строительства фактически вводится механизм, напоминающий обязательное страхование.

Получается, что застройщик, по задумке депутатов, вправе выбрать любой из наиболее выгодных для него вариантов. А как на практике? Корреспондент «РГБ» обзвонил несколько страховых компаний, чтобы выяснить, стоят ли к ним уже в очередь строительные компании, желающие застраховать свои договоры долевого участия (ДДУ). Выяснилось, что на рынке пока полный штиль. Как пояснил эксперт одной из страховых компаний, входящих в топ-10, страховщики не горят желанием работать со строителями. «Мы страхуем корабли и железнодорожные составы, но со стройкой связываться желающих мало. Пугает, что отрасль излишне коррумпированная, да и риски слишком неопределенные», – пояснил источник в страховой компании, который пожелал остаться неназванным.

В СОГАЗе одной из причин отказа в заключении договора на этот вид страхования была названа «невозможность произвести достоверную оценку риска выполнения застройщиком в полном объеме обязательств перед дольщиками». «Мы не готовы заключать такие договоры страхования, то есть принимать на себя обязательства, – рассказал «РГБ» первый заместитель председателя правления СОГАЗа Николай Галушин. – Кроме того, эти риски невозможно перестраховать. Есть и еще одно: стандартные условия Всероссийского союза страховщиков предоставляют намного более узкое покрытие по сравнению с правилами страхования, разработанными ОВС. А такую страховую услугу мы не готовы оказывать в принципе.

Минимальная стоимость строительства многоквартирного дома оценивается в 300 млн

рублей, не каждому страховщику под силу аккумулировать такие риски. Поэтому возникает вопрос с перестраховочными емкостями. Андрей Языков заявил, что Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) готово выступать в качестве перестраховщика, добавив при этом, что будет работать только с надежными страховыми организациями.

Что касается получения банковских гарантий, то, как рассказал «РГБ» президент Ассоциации региональных банков Анатолий Аксаков, в России есть несколько банков, которые специализируются на рынке долевого строительства и готовы предоставлять проверенным клиентам необходимые гарантии. «Кредитные учреждения охотно будут выдавать такие поручительства, кто же откажется от лишних денег, – считает Анатолий Аксаков. – Такая бумага обойдется компании от 1% до 3% от общей суммы договора долевого строительства». Но этим дело не ограничится. За поручительство требуется предоставить залог, особенно охотно банк соглашается принять от застройщика участок под строительство. Однако таких кредитных учреждений, активно работающих со строительным комплексом, по мнению Анатолия Аксакова, наберется по всей стране не больше десятка.

В итоге основным регулятором на строительном рынке может стать ОВС. По признанию депутата Госдумы, автора закона об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков Александра Хинштейна, именно ОВС, по задумке законодателей, и должно стать главным механизмом при страховании застройщиками долежки. «Механизм обязательного страхования ответственности застройщиков позволит убрать с рынка недобросовестных или откровенно слабых игроков», – считает депутат. И добавляет, что для строительной отрасли ОВС должно стать таким же органом, как АСВ для банковской отрасли.

ОВС уже получило лицензию Банка России, также в конце прошлого года регулятор зарегистрировал правила некоммерческого страхования. Для коммерческих страхователей, по словам Хинштейна, правила страхования должны быть утверждены до конца февраля.

Застройщикам вступление в ряды ОВС обойдется в 500 тысяч рублей. Базовые страховые тарифы будут варьироваться от 1,2% при частичном страховании (каждого договора долевого участия) до 1,65%, если страховка нужна сразу на весь объект. Страховой случай возникает при признании застройщика банкротом, также дольщик может полностью вернуть все свои инвестиции в жилье, если сдача объекта затянулась более чем на 9 месяцев. Сейчас в ОВС вступили 50 «ответственных» строительных

организаций.

Большинство строительных компаний пока окончательно не определились, какой из трех предлагаемых законом вариантов им выгоднее. «Фактически большинство застройщиков еще ничего не делают, так как пока не разработаны схемы и регламенты, – считает генеральный директор компании «Новые Ватушки» Александр Зубец. – Некоторые компании входят в холдинг, который также включает и страховую компанию. Другие тесно взаимодействуют с банками. Поэтому каждый девелопер выберет тот способ обеспечения финансовой гарантии, который ему будет ближе». Так же считает и гендиректор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая, которая полагает, что застройщикам фактически пока не из чего выбрать.

Девелоперы пугают, что уже к середине этого года из-за введения обязательного страхования рисков застройщиков взлетит цена квадратного метра новостроек. Однако у экспертов нет единого мнения по этому поводу.

Так, гендиректор СК АИЖК Андрей Языков считает, что цены на жилье в результате принятия этого закона снизятся и покупка квартир станет более доступной для граждан. Он объясняет это тем, что инвестиции дольщиков будут застрахованы и, следовательно, застройщик сможет активнее привлекать средства граждан на начальном этапе строительства, отказавшись от залогов и дорогих банковских кредитов.

– Надо понимать, что любые законодательные новеллы в сфере строительства лягут, так или иначе, на потребителя, – объяснил «РГБ» министр регионального развития Игорь Слюняев. – Поэтому, скорее всего, страховые сборы, как дополнительные издержки застройщиков, отразятся на цене квадратного метра вновь возводимого жилья. Новостройки могут вырасти в цене, но говорить о каком-то взлете я бы не стал.

Источник: [Российская бизнес-газета](#) , № 3, 28.01.14

Автор: Бухарова О.