

Представительство Общества взаимного страхования застройщиков (ОВС) в Новосибирской области появится уже в апреле. На данный момент в Министерстве строительства и ЖКХ определяются с кандидатурой руководителя. Тем не менее сами застройщики вступить в ОВС не торопятся.

«КС» следит за развитием событий, связанных со страхованием ответственности застройщиков, и первым написал о перспективе появления ОВС в регионе. Напомним, что участники строительного рынка в начале года подняли тревогу: строительство может остановиться. По всем жилым строящимся объектам, продажи которых стартуют с 1 января 2014 года, строительным компаниям придется обеспечивать ответственность. В противном случае без этой меры они не смогут зарегистрировать договор долевого участия. Соответственно, по тем объектам, продажи которых начались в 2013 году, порядок останется прежним и наличие обеспечения такой ответственности не потребуется. Причиной беспокойства послужила неготовность банков и многих страховых компаний оказывать соответствующие услуги строителям. Об этом заявлял и министр строительства и ЖКХ области Денис Вершинин. Всего же у застройщика три варианта страхования своей ответственности: согласно законодательству он может обратиться в банк, страховую компанию или в общество взаимного страхования застройщиков.

В начале марта на заседании НП «РДКС» представители строительного комплекса выяснили, что страховщики четвертого эшелона готовы страховать застройщиков и предлагают ставки в размере от 0,5% до 2%. Также к тому времени уже стало известно о первой в регионе строительной компании, которая застраховала свою ответственность. В конце февраля к страховщикам обратился строительный концерн «Сибирь».

Корреспонденту «КС» удалось выяснить, по какой причине крупные страховщики пока не готовы предлагать свои услуги. Так, на недавнем Западно-Сибирском форуме недвижимости заместитель директора Сибирского регионального центра по корпоративному бизнесу ОАО «АльфаСтрахование» Виталий Титаренко объяснил это «форматом соответствующего федерального закона» и непрозрачной деятельностью застройщиков в части их намерений, выбора площадки, закупки стройматериалов. «В отличие от банков предъявить претензии третьим лицам мы не можем. Перестраховывать на Западе, как поступает львиная доля страховщиков, также не позволяет существующий формат», – добавил Виталий Титаренко.

Банки же до сих пор не готовы и только рассматривают возможность такой работы, называя ориентировочные ставки в 3–5%.

Для того же, чтобы вступить в ОВС, необходимо внести членский взнос около 500 тыс. рублей. Затем определяется базовая ставка от 1,2% до 1,65%, а к ней еще применяется коэффициент в размере от 0,1 до 10. То есть итоговая ставка может достигать 16%, а это уже серьезная нагрузка для строительного бизнеса, посчитали многие участники рынка. «Таким образом, надежным застройщикам придется платить за ошибки недобросовестных компаний», – отреагировал председатель НП «РДКС» Майис Мамедов.

На сегодняшний день в ОВС входят компании из 22 регионов, есть среди них и сибиряки ЗАО «Пик-Западная Сибирь» из Омской области. Общество было создано по приказу Министерства регионального развития РФ от 2 апреля 2013 г. в целях реализации статьи 23.2 Федерального закона от 29 ноября 2007 г. №286-ФЗ «О взаимном страховании». Возглавляет структуру Сергей Пахомов, в конце 90-х работавший в АКБ «Московский банк реконструкции и развития». Затем с 1997-го по 2011 год он занимал должность первого заместителя председателя комитета государственных заимствований города Москвы. До руководства ОВС год возглавлял компанию «Олимпия Капитал Лтд», занимающуюся оказанием консультационных услуг в области управления долгом и управления инвестициями на фондовом рынке.

Все на той же встрече строителей с представителями власти и страховых компаний Денис Вершинин и объявил о создании представительства общества взаимного страхования застройщиков в области. «Мы взаимодействуем с обществом, которое ставит перед собой задачу открыть представительство на территории нашего региона до конца марта», – рассказал министр. И, как добавил Денис Вершинин, ведется работа по определению кандидатуры руководителя филиала и места, где он будет располагаться. «Поэтому интересные предложения готов принимать и рассматривать», – отметил глава министерства строительства и ЖКХ.

В письменном ответе на запрос корреспондента «КС» министр уже сообщил, что создание представительства на территории Новосибирской области и назначение его руководителя запланировано осуществить не позднее первой декады апреля 2014 года. Отвечая на вопрос о требованиях, которые будут предъявлены кандидату на эту должность, Денис Вершинин ответил, что министерство не располагает нормативными документами, определяющими критерии, на основании которых будет назначаться руководитель представительства. «К вероятным требованиям к кандидатам на данную

должность могут быть отнесены значительный опыт работы в страховой, строительной либо банковской сферах, навыки управленческой деятельности, коммуникабельность, способность конструктивного общения, в том числе с представителями органов власти и управления», – добавил министр.

Корреспондент «КС» решил выяснить, насколько, по мнению участников строительной отрасли Новосибирска, данный подход к профилактике проблемы обманутых дольщиков эффективен и готовы ли они вступить в эту организацию.

«На мой взгляд, чем больше таких организаций, тем выше конкуренция и тем, соответственно, лучше, – считает председатель комиссии по градостроительству Совета депутатов Новосибирска Вячеслав Илюхин. – Это заставит страховщиков более добросовестно выполнять свои обязанности». По мнению депутата, принцип круговой поруки не позволит ОВС включать в свои ряды «для галочки», что исключит попадание в общество «пирамид».

Растерянность застройщиков констатировал генеральный директор ООО «Сибкадемстрой Недвижимость» Владимир Голованов. По его словам, ни банки, ни страховщик не могут удовлетворить своими услугами. «И самое ужасное из этого – Общество взаимного страхования», – восклицает Владимир Голованов. «Ужас» генеральный директор агентства недвижимости иллюстрирует на примере допустимого членства в ОВС того же «СУ-155». Если эта компания «погорит» хотя бы на нескольких своих объектах (а строит крупнейший федеральный застройщик порядка 1,5 млн кв. метров жилья в год), то остальные участники, по словам Владимира Голованова, будут десятки лет отвечать по обязательствам застройщика. Корреспондент «КС», кстати, на всякий случай изучил ряды членов ОВС и компанию «СУ-155» там не обнаружил. «Многие застройщики задумываются теперь о том, а не прикупить ли какую-нибудь недорогую страховую компанию, – описывает настроение участников рынка генеральный директор ООО «Сибкадемстрой Недвижимость». – А вообще нашими политиками и законодателями дан явный сигнал, что они подустали от этих проблем обманутых дольщиков».

Тем не менее это именно «государева» проблема, которую переложили на бизнес, в свою очередь убежден председатель комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного собрания региона Николай Мочалин. «С точки зрения страхования в какой-то степени эта мера снизит накал страстей, но вряд ли страховщики будут просто так всем страховку выдавать. И опять же там, где застрахуют, – там удорожание», – рассуждает Николай Мочалин.

Наиболее же эффективная мера борьбы с проблемой обманутых дольщиков, по мнению депутата, это уголовная ответственность. «Пару человек посадили – лучше любой страховки отобьет», – резюмирует собеседник «КС».

Генеральный директор ООО «Энергомонтаж», член комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Иван Сидоренко считает, что страхование ответственности застройщиков «скорее всего необходимо». «Но мы должны понимать, что оплачивать стоимость страховки придется покупателям, – тут же добавляет застройщик. – На данный момент мы прорабатываем этот вопрос и пока не нуждаемся в данном инструменте. Есть определенные наработки по 2–3 страховым организациям, которые предлагают свои услуги на вполне приемлемых условиях».

Перспективу вступления в ОВС в «Энергомонтаже» не рассматривают. «Пока что идут разговоры о том, что взнос в зависимости от субъекта федерации дифференцироваться не будет и составит 500 тысяч рублей. Также необходимым условием будет увеличение уставного капитала компании до 100 млн рублей. Я не знаю ни одной компании в Новосибирске, уставный капитал которой составлял хотя бы 10% от этой суммы. Поэтому, скорее всего, эти условия также придется корректировать. На данный же момент это один из основных барьеров для вступления в сообщество», – комментирует перспективы представительства Общества взаимного страхования застройщиков в Новосибирске Иван Сидоренко.

Кстати, информацией о том, кто может возглавить представительство ОВС в Новосибирской области, опрошенные участники рынка не располагают.

Источник: [Континент Сибирь](#) , 21.03.14

Автор: Черных К.