

В Курганской области зарегистрирован первый в этом году договор участия в долевом строительстве, хотя в прошлые годы к концу первого квартала счет им шел на сотни. Эксперты рынка видят причину в новом законе, вступившем в силу с 1 января 2014 года. Теперь для регистрации договоров долевого участия застройщик обязан предоставлять в Росреестр страховку, чтобы в случае банкротства компании или другого форс-мажорного обстоятельства дольщики не остались без квартир и без денег.

Минимальная сумма, которую страховщик обязан возместить в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств перед гражданами-соинвесторами, рассчитывается исходя из общей площади строящейся квартиры и средней рыночной стоимости квадратного метра жилья в регионе на дату заключения договоров поручительства или страхования. В Курганской области стоимость квадратного метра в первом полугодии 2014 года составляет 29710 рублей, то есть сумма страховки получается весьма внушительной.

– Судя по всему, застройщики не желают брать на себя материальную ответственность перед дольщиками, поэтому не спешат оформлять документы по новым правилам, – считает заместитель руководителя управления Росреестра по Курганской области Валерий Мохов. – Однако при отсутствии поручительства или страховки договор участия в долевом строительстве считается незаключенным и не подлежит государственной регистрации. Это должны иметь в виду граждане, намеревающиеся заключить такой договор. Обманутых дольщиков больше быть не должно.

В единственной пока в Зауралье строительной фирме, которая рискнула застраховать гражданскую ответственность перед дольщиками, между тем не отважились пойти на открытый разговор о новациях в законодательстве и согласились на комментарий только на условиях анонимности.

– Закон вышел, мы его исполняем, иначе останемся без работы, потому что наши главные покупатели – дольщики, льготники, ипотечники, – заявил представитель компании. – Хотя я считаю: наличие страховки еще не гарантирует дольщику возврат средств. Например, в договоре страхования написано, что если страхователь не предпринял надлежащих мер для исполнения договора долевого участия, то это не страховой случай. Можно понять этот пункт так: страхователь (застройщик) собрал с дольщиков деньги, но не использовал их для строительства дома, то есть не принял действенных мер. Получается, случай можно признать нестраховым?

Руководитель другой строительной компании Иван Постовалов сообщил корреспонденту «РГ», что у них пока нет острой нужды оформлять страховку, поэтому есть время тщательно изучить все плюсы и минусы закона. Вместе с тем, по его наблюдениям, к нововведениям оказались не готовы ни сами строители, ни страховщики, ни банки. В Кургане, например, ни одна страховая компания не проявила пока интереса к новому виду страхования, некоторые отвечают, что они этим просто не занимаются. Зато московские страховщики настойчиво приглашают к сотрудничеству. Кстати, первый в регионе договор заключен как раз со столичной компанией.

– Если бы страховые компании обязали оформлять такие договоры, как, например, в случае с ОСАГО, тогда часть проблем ушла бы, – считает Иван Постовалов. – Но обязали только нас.

Банки пока тоже не бомбардируют застройщиков предложениями. В некоторых кредитных учреждениях, утверждают строители, предлагают оформить поручительство под залог дома, но такой вариант не всех устраивает.

Интересно, что соинвесторы, в интересах которых и был принят закон, тоже еще не оценили своей выгоды от нововведений. Многих волнует пока одно: не приведет ли повышение ответственности застройщиков к росту стоимости жилья? Ведь строительные компании, уверены дольщики, наверняка постараются переложить увеличившиеся расходы на плечи покупателей.

Источник: [Российская газета](#) , № 6341, 26.03.14

Автор: Пичурина В.