

В России сегодня более 70 тыс. обманутых дольщиков. Пока государство разрабатывает механизмы защиты граждан от неправомерных действий застройщиков, обрести спокойствие можно, купив полис по страхованию рисков строящегося объекта. Услуга еще не массовая. С одной стороны, страховщики не спешат выходить на этот рынок, наблюдая, как набивают шишки первопроходцы, с другой – население предпочитает экономить, полагаясь на добросовестность застройщиков.

Долевое строительство сегодня выступает одним из наиболее эффективных способов решения жилищного вопроса: цены на квартиры в строящемся доме значительно ниже среднерыночных. К такому плюсу прилагается и свой минус: дольщик лишен каких-либо гарантий того, что квартира будет построена и сделано это будет в срок. В противном случае дольщикам должны быть возвращены их взносы, но и здесь без гарантий. Впрочем, с недавних пор решение проблемы предложили страховые компании – через страхование финансовых рисков долевого участия в строительстве. Полис, конечно, стоит денег, зато дает покупателю квартиры так необходимую ему уверенность в положительном исходе сделки.

Рисковое дело

Компании готовы страховать по достаточно широкому списку рисков. Например, страховым случаем будет являться повреждение строящегося дома из-за пожара, аварии, просадки грунта или стихийного бедствия. «Другим риском является оформление права собственности на третьих лиц, или, как принято говорить, риск «двойной продажи», – рассказывает директор центра страхования финансовых рисков компании «Альянс» (торговая марка РОСНО) Виталий Ус. Страхователь не окажется без финансовой защиты в случае остановки строительства в связи с прекращением деятельности подрядчиков и субподрядчиков. «Особенно это актуально для домов, возводимых по уникальным технологиям с использованием редких или уникальных строительных материалов», – поясняет Виталий Ус. Страховкой покрывается и риск утраты документов, необходимых для оформления права собственности покупателя на квартиру.

Кроме того, по словам руководителя отдела партнерских продаж страховой группы «Капитал-полис» Константина Трещева, к страховым случаям относится необоснованный отказ или несвоевременное подключение дома к сетям коммунальной инфраструктуры и электросетям. Также покрываются риски увеличения сроков проведения работ субподрядчиками, поставки некачественных материалов. Некоторые компании готовы взять на себя даже риск банкротства застройщика.

Проверка качества

Прежде чем заключить договор страхования, компании проводят всестороннюю экспертизу объекта покупки для оценки потенциального риска. В общей сложности изучается свыше 60 показателей, характеризующих объект строительства, застройщика, стадию строительства и ее соответствие графику и так далее. Безусловно, в таком подходе есть определенные плюсы – принимая решение страховать, компания тем самым подтверждает, что с проектом все в порядке. В случае отказа потенциальному покупателю стоит задуматься о приобретении квартиры в другом доме и, возможно, у другого застройщика.

Как и в любом виде страхования, здесь не без исключений. Так, действие полиса не распространяется на случаи, когда качество сданной квартиры не соответствует заявленному ранее или же ее площадь оказалась меньшей в сравнении с проектной. Не покрываются и затраты клиента на регистрацию права собственности. «Но, как правило, последствия проявления таких рисков регулируются договорными отношениями с застройщиком и действующим законодательством», – поясняет управляющий партнер компании «Национальное страховое и кредитное агентство» (НСКА) Юрий Гольдберг (НСКА – агент страховой компании «Радонеж»).

Цена страховой защиты варьируется от 0,7% до 4,5% от стоимости покупаемой квартиры и зависит от итогов предстраховой экспертизы, а также срока, на который заключается договор. В некоторых случаях это может быть год, с последующей пролонгацией. Другой вариант – оплата страховой защиты на срок, указанный в договоре с застройщиком (передача квартиры дольщику по акту), плюс 3–6 месяцев. «Такой «период ожидания» необходим для возникновения на основании закона права дольщика на одностороннее прекращение договора с застройщиком и требования дольщика о возврате средств», – отмечает Юрий Гольдберг. Страховая сумма, которая будет выплачена при наступлении страхового случая, устанавливается в размере фактически внесенных в строительство средств.

Перспективы рынка

Данный сегмент страхового рынка крайне молодой – ему не более полутора лет. Игроков на нем пока немного. По словам Юрия Гольдберга, компании не спешат на него выходить в первую очередь потому, что процесс оценки рисков инвестиционных строительных проектов достаточно сложен и зависит от наличия экспертов, которые могут эффективно работать в этой сфере. «Пока мы не рассматриваем этот вид страхования как перспективный и прибыльный для нашей компании. Риски велики, а просчитать их практически невозможно», – говорит исполнительный вице-президент группы «Ренессанс Страхование» Наталья Карпова.

Действующие игроки рынка не готовы предлагать подобную услугу в массовом порядке. «Многие проекты остаются непрозрачными для страховщиков, отдельные застройщики и девелоперы не спешат налаживать с ними сотрудничество, а сама отрасль еще не отрегулирована надлежащим образом», – поясняет Виталий Ус. Впрочем, и спрос пока невелик. «Люди попросту не видят своих рисков, слепо веря, что официальный договор с печатью и ФЗ №214 (закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». – «МН») уберегут их от финансовых проблем», – подчеркивает Юрий Гольдберг. В целом же в последнее время количество клиентов по этому виду страхования растет, отмечают участники рынка.

Источник: [Московские новости](#) , 19.04.12

Автор: Кадыкова М.