

*Ужесточение требований к компаниям, страхующим риски застройщиков перед дольщиками, может парализовать продажи жилья. Чтобы не допустить такого развития событий, девелоперы массово вступают в Общество взаимного страхования, которое сами же и учредили. Но такая схема не устраивает чиновников, которые опасаются, что рынок строительства и страхования его рисков будут контролировать, по сути, одни и те же компании. Убедить крупных страховщиков выйти на этот рынок попытается Минстрой.*

21 октября в Минстрое пройдет совещание с участием крупных страховых компаний, рассказал «Ъ» министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. Обсуждаться будут вступившие в силу с 1 октября этого года поправки к Федеральному закону №214-ФЗ (о долевом строительстве) и новые требования Центробанка. Так, по новым условиям минимальный размер собственного капитала компании, страхующей риски застройщиков по договорам долевого строительства (ДДУ), должен составлять 1 млрд руб. (до этого было 400 млн руб.). «До этого с девелоперами работали небольшие страховщики, которые практически не несли ответственности, – говорит господин Мень. – Сейчас рынок открыт для крупных компаний».

По данным ЦБ РФ, новым требованиям сейчас соответствуют 20 компаний, включая «АльфаСтрахование», «БИН Страхование», ВСК и «Ингосстрах», но, по информации Минстроя, полисы застройщикам выписывают только МЕСКО и «ИСК Евро-Полис». С уходом с рынка небольших страховщиков в начале октября начали падать продажи жилья в новостройках по ДДУ, так как без страховых полисов такие контракты заключать нельзя, жалуются сразу несколько девелоперов.

Чтобы сохранить объемы продаж, девелоперы стали массово вступать в Общество взаимного страхования застройщиков (ОВС), членами которого с начала октября стали 40 компаний (сейчас их 240).

Такую статистику привел глава правления ОВС и владелец группы «Мортон» Александр Ручьев. По его словам, по итогам прошлой недели заявки в ОВС подали 130 компаний, из них около сотни застройщиков будут приняты уже сегодня. Вступительный взнос для каждой компании – 1 млн руб.: эти средства идут в фонд ОВС, откуда компенсируются средства дольщикам в случае неисполнения застройщиками своих обязательств.

По данным экспертов, сейчас объем застрахованных рисков девелоперов жилья составил 685 млрд руб. Но крупные страховщики не особо торопятся воспользоваться открывшимися возможностями. Для этого необходимо изменить законодательство, полагает директор департамента корпоративного бизнеса «Ингосстраха» Ирина Алпатова. «Нужно решить вопрос о страховом поручительстве с возможностью обращать взыскание на имущество застройщика», – объясняет она. Однако и это не решит проблему полностью. Придется создать отдельную структуру, которая будет оценивать все существующие риски и заниматься достройкой объектов, поясняет госпожа Алпатова. Между тем депутаты Госдумы предлагали создать санатора, который будет достраивать объекты компаний-банкротов, но решение до сих пор не принято. В строительной отрасли практически невозможен нормальный андеррайтинг, что затрудняет работу страховщиков, добавляет директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности «АльфаСтрахования» Денис Зенка.

Большинство опрошенных «Ъ» страховщиков, отвечающих требованиям 214-ФЗ, убеждены, что функциями защиты прав дольщиков в большей степени должно заниматься ОВС. Но, похоже, именно этой ситуации власти пытаются избежать. «Идея Минстроя в общих чертах сводится к тому, чтобы между застройщиками и покупателями был некий заслон в виде банков, которые готовы выдать свои гарантии, либо страховщиков», – рассказывает один из федеральных чиновников. Такая вертикаль не будет выстроена, если риски застройщиков будет страховать только ОВС, пояснил собеседник «Ъ». «Самостоятельно решить проблему отрасли сами компании не могут, что доказывает опыт саморегулируемых организаций (СРО)», – добавил он. В августе этого года Михаил Мень в интервью «Ъ» признавал, что система СРО в строительстве в отличие от других отраслей не состоялась. «Вместо выдачи лицензий создавалась некая негосударственная организация, которая, по сути, выдает те же лицензии, только называет их допусками. И зарабатывает на этом», – отмечал министр. Если сейчас власти не смогут привлечь страховщиков в отрасль, то ситуация с хеджированием рисков по ДДУ будет точно такой же, резюмирует один из московских девелоперов.

**Источник:** [Коммерсантъ](#), № 194, 21.10.15

**Авторы:** Аминов Х., Мерцалова А., Герщенко Е.