

Эти объекты оказались не охвачены обязательным страхованием ответственности компаний-застройщиков перед дольщиками.

Этот вид страхования имеют сегодня право вести страховые компании, располагающие средствами не менее 1 млрд рублей. Но компаний, которые отвечают этому и прочим требованиям обновленного закона о долевом строительстве, оказалось немного. Приморские застройщики теперь вынуждены страховать свое долевое строительство на западе страны, что и расточительно, и хлопотно, пишет деловая газета «Золотой Рог».

Без страхования застройщики лишаются возможности работать с дольщиками, а нехватка средств, привлекавшихся ранее от них, подводит к остановке тех объектов, которые без денежной поддержки дольщиков строить дальше либо невозможно, либо значительно сложнее.

На уровне Минстроя РФ сегодня решается вопрос о создании при Центробанке Национальной страховой компании, которая должна заняться перестраховкой строительства жилья в рамках привлечения договоров долевого участия (ДДУ). Министр Михаил Мень пообещал застройщикам, что на «переходный период» вопросы перестрахования их страховок по объектам с долевым участием со стороны застройщика, вероятно, будет осуществлять АИЖК. Однако и этот, и ряд других вопросов еще только решаются, а вступившие в законную силу поправки в закон о долевом участии уже «перекрывают кислород» застройщикам и строителям.

В этой связи НП СРО «Альянс строителей Приморья» 16 октября направило к первому заместителю председателя комитета по жилищной политике и ЖКХ Госдумы ФС РФ Елене Николаевой обращение, в котором, в частности, говорится, что лишь один из 16 страховщиков из списка, составленного Центробанком РФ, отвечающих новым требованиям ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и иным нормативным актам Банка России по состоянию на 01.10.2015 г., принимал по состоянию на 6 октября 2015 года документы на страхование долевого строительства от региональных застройщиков. Остальные «отказываются от взаимоотношений с региональными застройщиками без объяснения причин».

Руководитель Альянса строителей Приморья Сергей Федоренко подписался под следующими словами: «При таких обстоятельствах и в связи с отсутствием договора страхования деятельность застройщиков может быть остановлена, так как отсутствие страховки приводит к отказу Управления Федеральной службы госрегистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в прохождении процедуры госрегистрации договоров долевого участия, что, в свою очередь, приведет к отсутствию финансирования строительства многоквартирных жилых домов, строительство которых начато или ведется, в том числе за счет уже привлеченных средств участников долевого строительства».

СРО «АСП» предложила ряд мер, чтобы избежать предстоящего коллапса жилищного строительства. В частности – перенести ввод в действие поправок в закон о долевом участии до 1 апреля 2016 года, сделать данное страхование добровольным, реалистичнее определить требования по страхованию в отношении страховых компаний и т.д. Вопрос, конечно, пикантный – услышат ли и учтут ли законодатели мнение приморских строителей. Однако подобные обращения в Москву в настоящее время направили застройщики и общественные организации ряда других регионов. И надо надеяться, что пожарные меры по оздоровлению ситуации будут приняты.

Сегодня застройщики в основном поодиночке ищут свои пути игры по новым правилам на рынке нового жилья с учетом обновленного закона о долевом участии. И эти пути, оказывается, стали еще тернистее. Притом что дорожная карта по отрасли, проводимая правительством РФ, предполагала снять искусственные ограничения и барьеры в строительстве. Вместо этого создан еще один барьер, за «услуги» которого в конечном счете станет расплачиваться конкретный потребитель, оплачивая через застройщика услугу страхования в пределах 0,6–0,9% от стоимости квартиры.

Александр Лемешев, генеральный директор ОАО «Ремстройцентр»:

– Проблемы, изложенные в обращении СРО «Альянс строителей Приморья» очень близки нам как застройщикам, и мы поддерживаем выдвинутые ей предложения. Сегодня мы стали заложниками сложившейся ситуации на рынке страхования. Наша компания заранее отправила документы на рассмотрение в ОАО «Международная страховая компания профсоюзов» («МЕСКО») и в страховую компанию «ВСК». До настоящего времени ответа мы так и не получили.

Общество взаимного страхования ограничено количеством членов, и это – очень большой взнос и субсидиарная ответственность застройщиков. Все вместе это приведет к удорожанию строящихся квартир. Работа по регистрации договоров долевого участия и, соответственно, привлечение средств дольщиков остановились. Это угрожает остановкой строительства нашего жилого дома на ул. Владикавказской, 1 во Владивостоке.

Считаем, что внедрение новых требований и нормативов в практику долевого строительства преждевременно и не подготовлено. Не созданы условия для страхования. Не могут две страховые организации, находящиеся в г. Москве, охватить всех застройщиков России и качественно оказать услуги.

Необходимо срочно решать проблему со страхованием ответственности застройщиков, чтобы не допустить остановки строительства жилых домов и тем самым нарушения прав дольщиков, которые уже зарегистрировали договоры долевого участия.

Александр Лозебной, председатель правления МЖСК «Варяг»:

– Страхование долевого строительства на сегодняшний день не является защитой дольщиков. Это признала и замминистра строительства Наталья Антипина. В связи с ужесточением требований к страховым организациям, занимающимся страхованием гражданской ответственности застройщиков, свои услуги предлагает ничтожное количество компаний, предоставляющих подобные услуги. И это не может не беспокоить.

Законодательное ограничение в этом деятельности ЖСК никак не повлияло на уровень защищенности рисков покупателей квартир в новостройках. Более того, по договору паевого участия, член кооператива, согласно Жилищному кодексу РФ, становится собственником с момента полной оплаты паевого взноса, люди имеют возможность путем вступления в ЖСК строить себе жилье, кооператив является инвестором у компании-застройщика и контролирует целевой расход средств. Опять же, сроки строительства при таком постоянном контроле не затягиваются. Да и вопрос ипотечного кредитования в нашем случае решается гораздо проще для будущего собственника.

В долевом же строительстве дома, которые имеют готовность 70–80%, не могут рассматриваться как объекты к реализации. Это связано с жесткими требованиями Центробанка. В итоге люди теперь фактически лишены возможности приобретения жилья по более доступной стоимости. Ведь практика показывает, что на ранней стадии строительства квадратные метры жилья дешевле, а затем – чем выше готовность объекта, тем выше и цена квадрата.

Стоит отметить, что часть приморских застройщиков, которые строят жилье без привлечения дольщиков, считает вопрос, поднятый СРО, неактуальным: для них, наоборот, это на руку, поскольку устраняет с рынка часть конкурентов.

Источник: [Золотой Рог \(г. Владивосток\)](#) , 09.11.15

Автор: Кудинов В.