

Ограничить выплаты обманутым дольщикам до 1 млн рублей и создать госкорпорацию по достройке проблемных объектов – такие поправки в закон о долевом строительстве предлагают петербургские застройщики, чтобы избежать коллапса строительного рынка.

Петербургские застройщики разработали предложения для корректировки 214-ФЗ о долевом строительстве. Цель – снять ограничения на регистрацию новых договоров, которые с 1 октября поставили под угрозу существование рынка. Среди поправок: ограничение компенсаций для обманутых дольщиков до 1 млн рублей и перечисление всех страховых платежей госкорпорации, которая и будет достраивать долгострой.

Поправки в 214-ФЗ о долевом строительстве резко снизили количество страховых компаний, которые могут брать на себя риски девелоперов. Теперь они обязаны обладать минимальным собственным капиталом в 1 млрд рублей, это в 2,5 раза больше, чем до вступления в силу новой редакции закона. В итоге число страховщиков, работающих с петербургскими строителями, снизилось со 130 до 4.

Поправки, соавтором которых стал депутат Госдумы Александр Хинштейн, были призваны обеспечить дольщиков большей защитой от недостроев. Но благие намерения сыграли злую шутку. Новые требования поставили под угрозу заключение будущих договоров с дольщиками – без страхования строительных рисков их невозможно зарегистрировать в Росреестре. А значит, под угрозой остановки оказалась и работа компаний.

Большинство застройщиков нашли временный выход из ситуации – заключили договоры с одной из оставшихся страховых компаний. Это «Респект-Полис», «МЕСКО», «РИНКО» и «ВСК». Об этом «Фонтанке» рассказали представители «Группы ЛСР», «Эталона», «КВС» и Normann.

Но выход именно временный, потому что новый закон ввел и новый лимит. Теперь страховщики могут брать на себя риски на сумму до 300 млн рублей по одному объекту. Это стоимость максимум 200 квартир. Крупные компании заключают такое количество договоров за 1–2 месяца.

Дальше необходимо заключать договор со следующим страховщиком. «У нас этот лимит уже почти выбран. Готовимся заключать договор со второй страховой компанией», – рассказывает Татьяна Тульсанова, ведущий специалист по страхованию «Группы ЛСР». При таком темпе через 2–3 месяца для девелопера закончатся все страховщики.

Альтернатива – получение банковской гарантии. Но пока из-за прописанной в законе процедуры ни один банк не готов брать на себя строительные риски, поясняет вице-президент по правовым вопросам АО «ЮИТ Марс» Федор Цуринов. Да и для строителей банковская гарантия невыгодна – обходится слишком дорого, в 3–4% от стоимости договора долевого участия, и требует предоставить банку залог имущества.

Закон подталкивает игроков рынка к вступлению в общество взаимного страхования (ОВС). Оно в России одно – «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», бизнес которого связывают с депутатом Госдумы Александром Хинштейном.

Но в общество застройщики вступать не хотят. Пока что заявки на вступление подало около 20 петербургских компаний. «Мы думали об ОВС, но это неэффективно и преждевременно», – говорит Максим Михайлов, финансовый директор Glorax Development. Девелоперы смущает слово «взаимного». Компании не готовы брать на себя ответственность за просчеты или недобросовестное поведение других участников рынка.

Сейчас гарантийный фонд единственного в России «Потребительского общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС) составляет около 1 млрд рублей. Его хватит на компенсации дольщикам одного многоквартирного дома, оценивает Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей СПб». Если проблемных домов окажется больше, девелоперам – участникам общества придется скидываться дополнительно.

«Ежегодно только в Петербурге банкротится около 2% всех строительных компаний, – подсчитывает Алексей Белоусов. – Получается, что падение одного среднего застройщика отразится на всех». А появление проблем у компании масштаба «СУ-155» и вовсе поставит на грань банкротства весь рынок.

Для дольщиков создание общества взаимного страхования тоже не слишком выгодно. Взаимная ответственность может привести к появлению новых обманутых дольщиков и увольнению сотен людей. «Поправки в закон демонстрируют лоббирование интересов определенной структуры, которая призвана не решать проблемы, а радовать определенный круг лиц», – категоричен Белоусов.

Застройщики надеются на внесение новых поправок в закон до нового года. В осеннюю сессию очередные корректировки должен внести в Госдуму Минстрой. Проект закона уже прошел общественное обсуждение. Поправки от петербургских строителей могут быть внесены ко второму чтению.

Ни страховщики, ни банки не могут обеспечить выплату компенсаций всем обманутым дольщикам при остановке стройки. Сейчас все аккредитованные страховщики могут взять на себя риски на 10 млрд рублей, тогда как ежегодно только в Петербурге заключаются договоры на 60 млрд. При наступлении страховых случаев компании предпочитают либо сворачивать деятельность, либо брать на себя достройку домов.

Одно из предложений строителей – ограничить компенсации дольщикам. По аналогии с банковской системой можно компенсировать по 1 млн рублей за квартиру, предложил Алексей Белоусов. Либо создать свои ОВС в каждом федеральном округе и передать им полномочия по достройке проблемных объектов.

Кроме того, можно освободить от обязательного страхования компании, подтвердившие свою устойчивость по критериям Минстроя. Это безубыточная деятельность в последние 3 года, целевое использование средств дольщиков и наличие собственных средств. Под них подпадает большинство застройщиков, в том числе крупные компании. Впрочем, такая мера ставит девелоперов в неравные условия. «Можно надуть баланс на время проверки, а потом сдуть его», – говорит Максим Михайлов.

Застройщики рассчитывают на расширение пула страховщиков и появление перестрахования. В частности, появление анонсированного национального перестраховочного агентства. Законопроект о его создании планируется принять в осеннюю сессию Госдумы.

Это позволит страховщикам не ограничиваться суммой в 300 млн рублей. Но увеличит стоимость услуги. «Если стоимость страхования вырастет в несколько раз, то, конечно, можно будет говорить и о возможном увеличении стоимости жилья», – поясняет Виктория Цытрина, директор юридического департамента ГК «Эталон».

С 1 октября страховой тариф уже вырос в несколько раз – с 0,5% до 1–2% от стоимости квартиры, говорят застройщики. Впоследствии эти расходы лягут на плечи покупателей. «С учетом дополнительных издержек застройщиков стоимость для покупателя может составить 3–5%», – говорит Алексей Белоусов, вице-президент НП «Объединение строителей СПб».

Поправки в закон были проведены под лозунгом увеличения безопасности долежки. Но фактически они не улучшили положение дольщиков, а только усложнили жизнь застройщиков, категоричны девелоперы. Правда, о том, что именно может обезопасить дольщиков от вложения в долгострой, они тоже не говорят.

Источник: [Фонтанка.ру](http://fontanka.ru), 10.11.15

Автор: □ Асанова А.