

Крупнейшие застройщики Воронежской области после вступивших в силу с 1 октября поправок к Федеральному закону «О долевом строительстве» завершили заключение контрактов с новыми страховыми компаниями по договорам долевого участия. Девелоперы констатируют увеличение страховых взносов в четыре раза. Насколько это может сказаться на цене квадратного метра в условиях стагнации продаж, эксперты прогнозировать не спешат.

Как стало известно «Ъ», после вынужденного перерыва практически все крупные застройщики Воронежской области заключили контракты по договорам долевого участия (ДДУ) со страховыми компаниями, входящими в новый список Центробанка. В основном это ОАО «Международная страховая компания профсоюзов «МЕСКО» и САО «ВСК». При этом около двух недель с 1 октября воронежские риелторы в одних компаниях фиксировали спад продаж жилья в новостройках по ДДУ, в других же сделки заключались, но без возможности регистрации их в Росреестре. На ситуацию повлияли вступившие в силу с начала прошлого месяца поправки к Федеральному закону №214-ФЗ (о долевом строительстве) и новые требования Центробанка. Так, по ним минимальный размер собственного капитала компании, страхующей риски застройщиков по ДДУ, должен составлять 1 млрд руб., прежде было 400 млн руб. Еще в 2014 году с дольщиками работали 69 компаний. По информации Национального объединения застройщиков жилья, в новом перечне не оказалось страховых компаний, которые в совокупности страховали ответственность более 80% застройщиков. А из названных ЦБ страховщиков только три были готовы принимать на рассмотрение заявки на страхование ответственности.

Девелопер Эдуард Краснов (ООО «Элитстрой») отмечает, что «если до 1 октября страховые компании страховали ответственность застройщиков в среднем за 0,4–0,5% от стоимости, то сейчас страховка подорожала до 1,5–2%». Соответственно, эти расходы застройщики будут вынуждены закладывать в цену квадратного метра. Но в условиях стагнации рынка увеличение стоимости жилья представляется крайне нежелательным.

По информации регионального управления Росреестра, за октябрь нынешнего года было зарегистрировано 956 договоров участия в долевом строительстве. В октябре 2014 года было зафиксировано 1,443 тыс. аналогичных сделок. В то же время, по данным Центробанка, объем жилищных кредитов в Воронежской области в текущем году значительно ниже аналогичного периода 2014 года: 7,7 тыс. кредитов за девять месяцев в 2015-м против 11,4 тыс. за девять месяцев в 2014 году.

Директор по маркетингу ООО «Инстеп» Петр Панов подтверждает, что «в компании были трудности в первой половине октября, но во второй мы смогли их решить». В целом же участники рынка отмечают, что заявки строителей страховщики рассматривали «довольно долго», основная их часть была отработана до 25 октября.

Страховой дом «ВСК», по информации «Ъ», принявший заявки воронежских застройщиков, от комментариев по страхованию долевого участия воздержался.

Первый заместитель председателя правления СОГАЗа Николай Галушин (компания не в списке ЦБ) отмечает, что крупные страховщики воздерживаются от страхования ответственности застройщиков, участвующих в долевом строительстве, в связи с непрозрачностью этого рынка.

Согласно поправкам к закону «Об участии в долевом строительстве», внесенным недавно Минстроем на рассмотрение в правительство РФ, дольщикам предлагается за свой счет страховать риски недостроя купленного жилья. Предполагается, что такой договор можно будет заключить со страховщиками из списка ЦБ РФ. Минимальный размер компенсации при наступлении страхового случая не может быть меньше стоимости жилья, рассчитанной исходя из среднерыночной цены квадратного метра в конкретном регионе. По мнению господина Галушина из СОГАЗа, страхование подобных рисков требует контроля за ходом строительства. «Это затратная инфраструктура, которая при переложении на стоимость договора страхования имущественных интересов дольщика приведет к существенному удорожанию стоимости услуги. От такого договора откажется любой дольщик», – считает эксперт.

Источник: [Коммерсантъ \(г. Воронеж\)](#) , № 208, 12.11.15

Автор: Лобанова И.