

Застройщики, у которых есть проекты с участием дольщиков, массово жалуются в правительство на невозможность застраховать свою гражданскую ответственность. Об этом «Известиям» рассказал источник в Минфине. Минфин в свою очередь направил письмо (есть в распоряжении «Известий») во Всероссийский союз страховщиков (ВСС) с просьбой разработать предложения, которые помогут урегулировать ситуацию. По словам главы ВСС Игоря Юргенса, главное предложение – создание системы аккредитации застройщиков, которая не допустит на рынок недобросовестных и слишком слабых игроков.

Обращения застройщиков поступают как в правительство, так и в ВСС. К примеру, Объединение нижегородских строителей в письме ВСС (письмо от 3 ноября, есть у «Известий») описывает ситуацию как апокалипсис: «Жилищное строительство России осталось без средств дольщиков. Рынок жилищного строительства «остановился». В ближайшей перспективе возможно появление многочисленных схем привлечения средств граждан на строительство жилья в обход законодательства о долевом участии. Это повлечет снижение степени защищенности и дольщиков, и добросовестных застройщиков. Кроме того, сложившаяся ситуация ведет к резкому спаду жилищного строительства, банкротству строительных компаний».

Если компания хочет построить дом с участием дольщиков, договор нужно зарегистрировать в Росреестре, при этом нужен документ о поручительстве банка по обязательствам застройщика или о страховании гражданской ответственности компании. Список банков и страховщиков, которые могут выдать документ, публикуется на сайте Центробанка.

«На 15.10.2015 года в этот список включено 19 страховых организаций, из которых 1 – общество взаимного страхования застройщиков и только 6 коммерческих страховых компаний, – сказано в обращении нижегородских строителей. – При этом сроки рассмотрения заявок задерживаются, страховые компании ограничены в своих резервах и не смогут удовлетворить заявки всех застройщиков жилья, работающих сегодня... Без договора страхования или поручительства банка заключить договор участия в долевом строительстве по закону невозможно».

Объединение строителей Астраханской области в своем письме к премьер-министру Дмитрию Медведеву описывает ситуацию похоже.

– Кроме того, по факту ни один из указанных... Банком России страховщиков... на сегодняшний день не оказывает услуги по страхованию застройщиков в Астраханской области, – говорится в обращении.

Минфин направил письмо в ВСС с просьбой «представить предложения... направленные на разрешение сложившейся ситуации». По словам Игоря Юргенса, ВСС сейчас собирает предложения от участников рынка.

– Наше главное предложение – чтобы государство в лице профильных ведомств (это может быть Минстрой, Минфин) разработало надежную систему аккредитации для застройщиков, которые работают с деньгами дольщиков, – сказал он. – Чтобы органы, которые позволяют компаниям выходить на рынок, давали гарантию, что они выпускают на рынок не жуликов. Сейчас компании, которые давно известны, которых мы знаем, которые прозрачны, у которых есть резервы в банке, страхуются без проблем. Но вот выходит какая-то организация, где работает три человека и на балансе у которой только старый «Жигуль», и эти три человека кричат, что не могут строить, потому что им не дают застраховаться. Мы не хотим иметь дело с организациями, которые сегодня соберут с дольщиков три млрд рублей, а завтра пропадут, так что нам потом отвечать перед людьми.

В пресс-службе ЦБ подтвердили, что страховщики опасаются работать с непрозрачными компаниями.

– На наш взгляд, одной из основных причин сложившейся ситуации со страхованием ответственности застройщиков является непрозрачность самих компаний, осуществляющих строительство, – сказали в пресс-службе. – Сейчас готовится законопроект, который должен ввести требования к застройщикам, в том числе и по капиталу. Также планируется, что будет специальный реестр застройщиков. Если эти новации будут реализованы, у страховщиков будет больше информации о застройщике, они смогут адекватно оценивать риски, что в итоге приведет к расширению числа страховых компаний, предоставляющих эту услугу.

Опасения страховщиков имеют под собой основания – даже крупные застройщики сегодня в зоне риска. Так, компания «Су-155» по состоянию на октябрь 2015 года

задолжала банкам около 17,6 млрд рублей. Некоторые из банков-кредиторов обратились в суд с требованием признать одного из крупнейших игроков на рынке банкротом.

Депутат Госдумы Александр Хинштейн отметил, что проблемы, возникающие у застройщиков по страхованию рисков, связаны как с непрозрачностью их деятельности, так и с ужесточением законодательства.

– С 1 октября текущего года вступила в силу новая редакция закона, ужесточившая требования к организациям, которые могут страховать риски застройщиков в пользу дольщиков. Принципиально изменилось одно: раньше, чтобы страховщики могли предлагать свои услуги, уставный капитал их компании должен был быть не менее 400 млн рублей, сейчас – не менее 1 млрд рублей, – пояснил Хинштейн. – В регионах не было проведено достаточной подготовительной работы со страховщиками и застройщиками по разъяснению новых требований, в связи с этим возникли определенные трудности. К тому же мы столкнулись с тем, что в регионах Росреестр поначалу не справлялся с новыми требованиями и не регистрировал договоры. Эту проблему мы уже решили.

Хинштейн отметил, что у открытых и «прозрачных» застройщиков трудностей меньше.

– В Москве, Подмосковье и Краснодарском крае, которые являются лидерами по долевого строительству, проблем с заключением договоров по страхованию рисков в пользу дольщиков практически нет. Поэтому если в регионах застройщики сталкиваются с тем, что банки не предоставляют им страховку, то это в том числе связано с непрозрачностью их работы и возможными рисками, – сказал он.

По словам Хинштейна, Минстрой недавно направил в правительство окончательную редакцию своих поправок к закону «Об участии в долевом строительстве».

– В документе в том числе прописаны требования к финансовой устойчивости застройщиков. Когда застройщик привлекает деньги дольщиков, у него должны быть свои средства. Недопустима ситуация, когда компания с уставным капиталом 10 тыс. рублей привлечет 1 млрд средств граждан. Соотношение собственных средств будет еще обсуждаться. На мой взгляд, необходимо, чтобы у застройщика было не менее 5%

собственных средств от того объема, который он привлекает у дольщика.

Как ранее сообщали СМИ, в ходе подготовки поправок Минстрой также рассматривал возможность обязать дольщиков самостоятельно страховать свои риски в случае, если купленное ими жилье станет недостроенным. Предполагалось, что дольщик будет заключать договоры со страховщиками, список которых составит ЦБ РФ. Минимальная компенсация будет рассчитываться исходя из средней цены на квадратный метр на рынке жилья в конкретном регионе.

– Это предложение в конечном счете было убрано. Потому что оно абсурдно. Когда ты что-либо страхуешь, у тебя должна быть определенная ответственность. А какая ответственность у дольщика, как он влияет на процесс строительства и на самого застройщика? – сказал Хинштейн.

По мнению первого заместителя председателя правления страховой группы «СОГАЗ» Николая Галушина, чтобы изменить ситуацию на рынке долевого строительства, необходимо в первую очередь повысить требования к «входному билету» в этот сегмент. Целесообразно, по его словам, также обеспечить выделение отдельных счетов для строительных компаний под каждый объект строительства и запретить перераспределение средств между объектами, возводимыми одновременно.

– Помимо этого, необходимо ограничить возможность привлечения средств граждан на нулевых стадиях проекта, при отсутствии разрешений на строительство и в условиях отсутствия кредитующего конкретный проект банка, – считает первый зампред СОГАЗа.

Также, по его мнению, целесообразно рассмотреть возможность замены механизма страхования ответственности застройщиков перед дольщиками на страхование строительно-монтажных рисков, включая, в качестве дополнительного покрытия, страхование рисков более позднего ввода объекта строительства в эксплуатацию по причине аварии либо иного убытка в ходе строительства.

– Сегодня рынок строительных услуг в России не прозрачен ни с точки зрения ценообразования, ни с точки зрения допуска на него, ни с точки зрения распределения средств дольщиков, – говорит Галушин. – Еще одна проблема – риски страхования

застройщиков нельзя разместить в перестрахование за рубежом. А максимальный размер внутренней емкости для такого рода рисков оценивается в 2–5 млрд рублей, что явно недостаточно. Кроме того, механизм страхования не влияет на поведение и добросовестность застройщика.

Источник: [Известия](#) , 23.11.15

Авторы: ■ Бородина Т., Башарова С.