

Регистрационные палаты отказываются оформлять договоры долевого участия на строящееся жилье, застройщики которого не застраховали свою ответственность по новым правилам.

О том, что в некоторых регионах у дольщиков подвисли сделки по договорам долевого участия, «Ведомостям» рассказали топ-менеджеры трех банков – ипотечных кредиторов. Чтобы защитить дольщиков от недостроя, в этом году были ужесточены требования к страхованию ответственности застройщиков. Так, для домов, которые начали строиться в 2014 г. (на более ранних стройках страховать ответственность не нужно, и таких примерно 50%), застройщик, чтобы привлечь новых дольщиков, с октября должен страховать ответственность в компаниях, соответствующих требованиям ЦБ.

В список ЦБ в октябре вошло 19 компаний и Общество взаимного страхования застройщиков (ОВСЗ), но большинство из страховщиков не готовы брать на себя риски застройщиков.

«Ситуация по страхованию ответственности оказалась намного серьезнее и сложнее, чем предполагали застройщики и банки», – заявила зампред правления Абсолют Банка Татьяна Ушкова. Из-за новых правил приостановилась часть ипотечных сделок на жилье, строительство которого началось с января 2014 г., говорит она. В Москве ситуацию пока спасает ОВСЗ, указывает Ушкова.

В некоторых регионах нет компаний, готовых страховать такие риски. Возникают ситуации, когда клиенты, покупающие в ипотеку жилье на стадии строительства, не могут зарегистрировать сделку: после вступления в силу требования ЦБ регистрационные палаты отказываются оформлять договор долевого участия, если застройщик не застрахован по новым правилам, рассказывает Ушкова.

«Проблема действительно есть – застройщики и страховщики недооценили серьезность намерений ЦБ», – говорит руководитель одного из госбанков. Проблемы застройщиков уже отражаются на ипотечном кредитовании, отмечает он: «В последнем квартале традиционно увеличивается выдача кредитов на жилье, в этом году мы этого не видим – и дело не только в кризисном спаде, у многих клиентов-дольщиков сделки подвисли, особенно в регионах».

Ушкова уверена, что это, «безусловно, приведет к снижению ипотечного кредитования и, соответственно, продаж жилья на первичном рынке». По ее словам, эффект проявился в октябре – из-за проблемы со страхованием выдача ипотечных кредитов на строящееся жилье упала «процентов на 20», но, добавляет Ушкова, «в ноябре мы видим, что около 60% региональных застройщиков на первичке договорились со страховыми компаниями, которые могут и готовы брать на себя такие риски».

Такая проблема есть, признает и директор департамента розничных продуктов СМП Банка Наталья Коняхина, но пока она касается строительных компаний, которые только начали возводить объект. В СМП Банке обязательным требованием в рамках аккредитации объекта является его готовность на уровне не менее 30% и пока новые требования не затронули объекты, с которыми работает банк, говорит она: «Но в будущем мы не сможем работать с теми объектами, которые не будут оформлены в соответствии с [новыми] требованиями».

Директор департамента по работе с застройщиками банка «ДельтаКредит» Олег Комлик полагает, что для банка может стать некоторым неудобством, когда застройщик находится в процессе смены [прежней] страховой компании или вступления в ОВСЗ, «что ведет к увеличению полного срока сделки», признает он. В Сбербанке (выдает около половины всех кредитов на жилье) в настоящее время не видят «явной связи новых требований страхования риска недостроя и объемов выдачи».

ЦБ полагает, что одной из причин сложившейся ситуации является непрозрачность самих застройщиков. Сейчас готовится законопроект, которым к застройщикам будут введены требования, в том числе и по капиталу, также планируется создать специальный реестр застройщиков. «У страховщиков будет больше информации о застройщике, они смогут адекватно оценивать риски. Все это в итоге приведет к расширению числа страховых компаний, предоставляющих такую услугу», – успокаивает представитель ЦБ.

Строители опасаются

Национальное объединение застройщиков жилья готовит обращение к властям с просьбой смягчить изменения в закон. «Мы очень опасаемся, что, если закон [о

дольщиках] будет очень жестким, это отсекает застройщиков от единственного возможного сегодня доступного финансирования – покупателей», – заявил руководитель объединения Леонид Казинец.

Источник: [Ведомости](#) , 26.11.15

Автор: □ Биянова Н.