

*Сколько новосибирских строительных компаний вступили в региональное представительство общества взаимного страхования застройщиков (ОВС), какие регионы являются лидерами по количеству членов ОВС, угрожает ли застройщику вступление рейдерским захватом и что несут новые поправки в 214-ФЗ, «КС» рассказала директор НО «ПОВС застройщиков» в Новосибирской области Лариса Гильмутдинова.*

– Лариса Юльевна, расскажите, пожалуйста, сколько уже членов в региональном филиале ОВС? Сколько всего застройщиков состоят в ОВС по всей России?

– Всего в обществе состоят 312 организаций из 48 регионов РФ. Открыты представительства в 26 регионах. На данный момент правлением ОВС одобрено 8 застройщиков из Сибирского федерального округа, но непосредственно членами общества заявители становятся только после оплаты вступительного взноса. Такой застройщик у нас пока что один – ООО «БСЖ». Замечу, что по сравнению с другими регионами активность у нас довольно низкая: в СФО два застройщика из Алтая, столько же из Красноярска и Кемерово, по одному застройщику из Новосибирской и Омской областей. Представительство общества также создано в Томской области, планируется открытие в Омской, где инициатива, что примечательно, исходит от самих застройщиков. На данный момент там выбирают кандидатуру директора представительства.

С одной стороны, низкая активность в округе вызывает некоторое удивление и недоумение, а с другой, учитывая особое восприятие Сибирью всего нового, ситуация понятна. Кстати, даже на Дальнем Востоке застройщиков, вступивших в ОВС, гораздо больше. Лидером по количеству членов общества, не считая Москву и Московскую область, является Самарская область. Стоит отметить, что этот регион близок Новосибирской области как по количеству вводимого жилья, так и по количеству долгостроев, тем не менее, там 31 застройщик состоит в ОВС. Количество членов общества постоянно растет. Пик заявок на вступление пришелся на октябрь-ноябрь этого года.

– Каковы условия вступления в ОВС?

– Информация о вступлении в общество размещена на его официальном сайте [ovsz.ru](http://ovsz.ru).

Необходимо подать заявление на вступление в ОВС и пакет документов, которые в основном готовятся самим застройщиком. Самое сложное – это, пожалуй, взять справку из ЕГРЮЛ. Вступить могут только юридические лица. В пакет документов входят справки об отсутствии или погашении судимостей учредителей, привлечении к административной ответственности, наличии или отсутствии банкротства. Далее документы направляются в ОВС, где они проходят проверку. Согласно уставу, документы обрабатываются не более 30 дней, и затем на заседании правления, которое проходит еженедельно, принимается решение о принятии или отклонении заявки на вступление. Отклонить заявку могут в случае предоставления неполного пакета документов или недостоверной информации, а также если среди учредителей присутствуют банкроты или лица с непогашенной судимостью. Чистоту своих рядов ОВС соблюдает.

– Какова величина взноса?

– Вступительный взнос составляет один миллион рублей.

– А требования к уставному капиталу?

– Никаких требований к размеру уставного капитала не предъявляется. Тем не менее застройщику необходимо иметь земельный участок для строительства в собственности, в аренде или в безвозмездном пользовании при реализации проектов по госпрограмме.

– Каковы условия выхода в добровольном порядке из общества и за что правление ОВС может исключить?

– Застройщик исключается из ОВС в случае, если он нарушил устав или не выполнил требования общего собрания, а также если строительная компания вступила в Общество, но в течение года так и не заключила договор страхования или нарушила правила страхования. Деятельность застройщика на протяжении всего времени его членства в ОВС отслеживается – и в этом преимущество общества. Главное – не допустить наступления страхового случая.

– При добровольном выходе из ОВС вступительные взносы возвращаются?

– Вступительные единовременные взносы не возвращаются. Что же касается страховых премий, которые индивидуально рассчитываются для каждого застройщика, то они могут снижаться или повышаться. В случае же когда застройщик досрочно вводит объект в эксплуатацию, страховые премии за этот период возвращаются. Застраховать объект можно целиком, либо поквартирно, страхуя каждый договор участия в долевом строительстве (ДУДС) по отдельности. Как правило, чаще всего страхуют каждый ДУДС.

– По каким причинам?

– Средним по величине застройщикам так удобнее, а более крупные предпочитают страховать по объектам.

– Необходимо ли представительству получать лицензию?

– Лицензию получает ОВС, представительства от этого освобождены. Следует отметить, что 1 января 2014 года первым из страховщиков заработало именно ОВС. Хорошо помню, когда в мэрии в начале прошлого года состоялся круглый стол: страховщики тогда оказались не готовы, банки тоже, в ОВС застройщики вступать боялись. Я тогда еще работала в контролирующем органе и предубеждения относительно ОВС у меня также существовали. Возникали вопросы: а следует ли сибирякам туда вступать и нести ответственность, как тогда заметил Вячеслав Илюхин, «за тех москвичей».

– Вячеслав Илюхин, кстати, до сих пор имеет претензии к ОВС. По его мнению, механизм действия ОВС может понравиться рейдерам, так как члены общества несут не коллегиальную, а субсидиарную ответственность.

– (Улыбается) Хотелось бы с господином Илюхиным повстречаться и ответить вопросом на вопрос: ОВС создано во исполнение поручений президента, чтобы рейдерские

захваты осуществлять? Сейчас же новосибирцы за москвичей ответственности нести не будут. Это федеральный проект, который создан не для того, чтобы за счет других источников достраивать проблемные объекты, а для того, чтобы не допустить их возникновения. Основываясь на собственном опыте работы в контролирующем органе, могу сказать, что более десятка застройщиков, которые оказались мошенниками и уже привлечены или привлекаются к уголовной ответственности, либо являются на данный момент банкротами, обычно и говорили, что в отношении их совершается рейдерский захват. Что же касается рисков вступления в ОВС, то со мной по данному поводу никто не встречался, поэтому не могу ответить, насколько детально эта тема изучена оппонентами такого вида страхования. Но ни Игорь Белокобыльский, ни Вячеслав Илюхин со мной на этот счет не беседовали. Возможность того, что застройщик может использовать средства не по целевому назначению, существует. Но при этом к нему будут применены жесткие меры и санкции со стороны ОВС и со стороны правоохранительной системы, но это не рейдерский захват. Повторюсь, что за чистотой рядов ОВС следит. Некоторые компании предпочли добровольно выйти из ОВС из-за жесткой системы контроля.

– Сколько таких застройщиков выявлено?

– Около пяти. Для проведения проверок у нас созданы такие структуры, как департаменты экономической безопасности и андеррайтинга, центр мониторинга и контроля долевого строительства и застройщиков, специалисты которых не только рассчитывают страховые риски, но и отслеживают ситуацию в отношении застройщиков и объектов строительства. При этом учитывается много параметров, в том числе деловая репутация застройщика и его будущие проекты.

– Кроме того, депутат отмечал ограничения по количеству вступивших в ОВС лиц – не более 500.

– Информация об ограничении по количеству членов в ОВС не обоснована. Согласно закону о взаимном страховании количество членов общества не должно превышать 500 юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом. В нашем же случае «иное» настоящим законом предусмотрено, согласно ст. 23.2 об особенностях создания ОВС застройщиков в п.4 говорится, что количество членов должно составлять не менее 30 юридических лиц, верхний предел не ограничен.

– Имеет ли какие-то преимущества член ОВС при взаимодействии с финансовыми структурами?

– При принятии решения о финансировании организации членство в ОВС стало для банков весомым фактором. Так, представители филиалов крупнейших банков в Пермском крае отметили, что если застройщик состоит в ОВС, то для них это является существенным положительным показателем. В свою очередь, и для ОВС важным показателем надежности застройщика является наличие аккредитации в крупном банке.

– Лариса Юльевна, как прокомментируете ситуацию с внесением поправок в 214-ФЗ?

– Замечания и предложения к проекту федерального закона о внесении изменений в 214-ФЗ принимались до 7 декабря. В результате поправку о наделении ответственностью по страхованию физических лиц исключили. В то время как счета эскроу ввести планируют и если этот законопроект примут, то счета заработают с 1 января 2017 года. При этом страхование однозначно сохраняется. Но думаю, что если застройщики пойдут по этому пути, то стоимость жилья для конечного потребителя значительно повысится. Отмечу, что при введении страхования гражданской ответственности застройщика стоимость жилья практически не изменилась.

– Банковское поручительство все-таки существует?

– Можно сказать, оно начинает зарождаться. Всего один или два застройщика за 2014–2015 годы «застраховались» таким образом. В нашем регионе несколько финансовых структур также начали обсуждать эту перспективу. Но большинство крупных банков, как и в ситуации со страховыми компаниями, на рынок не выходят. В целом же поправки к 214-ФЗ планируется ввести в связи с решением Минстроя России уходить от долевого строительства. Тем не менее, в ведомстве осознают, что долевое строительство по сей день весьма актуально, так как большинство застройщиков в стране работает именно по такой схеме, а в Новосибирской области таких строительных компаний более 90%. Считаю, что полностью уйти от такого способа привлечения средств инвесторов невозможно. А если сделать это сейчас, то строительный рынок обрушится. С введением страхования ответственности застройщиков инвесторы, в первую очередь обычные люди, стали более защищенными, так как до 2014 года они были защищены только от двойных продаж.

В 214-ФЗ также планируется внести изменение в части повышения информационной открытости застройщиков. Отныне застройщик в обязательном порядке начнет размещать всю необходимую информацию на своем официальном сайте, в том числе разрешения на ввод ранее построенных объектов, проектную декларацию и информацию о генеральных и субподрядчиках. В расширенном варианте он должен предоставлять информацию в контролирующий орган. В свою очередь расширяется ряд полномочий в части проведения проверок и у контролирующего органа. На облегчение деятельности застройщика может сыграть норма законопроекта о направлениях целевого использования средств дольщиков – их пропишут более детально. Теперь к целевому использованию средств предполагается отнести и уплату процентов по кредитам, взятым на строительство объекта. На мой взгляд, это разумно. Кроме того, к этой графе планируют относить и возмещение затрат на подготовку документации по планировке и обустройству инженерно-технической и социальной инфраструктуры при условии строительства многоквартирного дома за счет застройщика.

**Источник:** [Континент Сибирь](#) , 23.12.15

**Автор:** Черных К.