

Введение механизма защиты участников долевого строительства в РФ через индивидуальное страхование каждого дольщика от рисков, связанных с плохими застройщиками, вряд ли будет выгодно как самим покупателям квартир в новостройках, так и страховым компаниям, рассказали РИА «Новости» 13 апреля эксперты рынка.

Президент РФ Владимир Путин в среду поручил правительству и ЦБ представить предложения о целесообразности введения института страхования участниками долевого строительства своих имущественных рисков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением застройщиком обязательств по договору долевого строительства.

Многое неясно

Из информации, опубликованной на сайте президента РФ, пока непонятно, как будет выглядеть механизм страхования, отмечают эксперты.

«Пока непонятно, как это будет соотноситься с теми гарантиями, которые обязан предоставить застройщик в рамках 214-го федерального закона», – добавляет партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Дело в том, что сегодня уже существует институт страхования гражданской ответственности застройщика, говорит директор «Общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС) Сергей Пахомов. В рамках уже существующей схемы застройщики страхуют свою гражданскую ответственность в отношении дольщиков, которые покупают у них квартиры.

Таким образом, может получиться дублирование уже налаженного и эффективно работающего механизма, указывает президент группы компаний «Мортон» Александр Ручьев.

Котровский, в свою очередь, предполагает, что новая схема может стать дополнительной возможностью для дольщика снизить свои риски (например, если дольщика не устраивает банк или страховщик, предлагающий обеспечения в виде банковской гарантии или страхования ответственности) либо полностью заменит старые механизмы.

Катастрофа для рынка

Еще одной неясностью и потенциально дискуссионным вопросом остается возможность сделать страхование покупателей квартир в новостройках добровольным или обязательным.

Как указывает Пахомов, сделать обязательным страхование дольщиков – идея не новая. «Она была среди предлагаемых поправок к 214-му федеральному закону, но потом ее из законопроекта убрали. Страховое сообщество тогда выразило четко и ясное консолидированное мнение, что реализовать это практически нереально», – отмечает он.

Генеральный директор страховой компании «Респект» Александр Артамонов высказывается резче – по его словам, если сделать такое страхование обязательным, то это может стать катастрофой.

«Я и так не вижу положительной динамики в продажах новостроек, а если этот механизм заработает, то спрос упадет еще больше. Покупатель скажет – да нет, я уж лучше пойду на вторичный рынок. Там квартира готова, зарегистрирована, все документы Росреестр прошли», – говорит эксперт.

Потенциальные риски

Страхование дольщиков, скорее всего, станет достаточно сложной процедурой для дольщиков, отмечает Артамонов.

«Статья 933 ГК предусматривает страхование предпринимательского риска, то есть страхование неисполнения обязательств контрагента перед застрахованным лицом, но это настолько сложно, что обычный покупатель просто не поймет, за что они должны платить деньги, кроме того, что он уже вкладывает значительные средства в само жилье», – замечает гендиректор СК «Респект».

По словам Ручьева, покупателям придется самим выбирать страховую компанию, мониторить текущую ситуацию и при необходимости перестраховываться. «Но для этого нужны специальные знания, которых у граждан в большинстве случаев нет. Поэтому могут вырасти риски финансовых афер на страховом рынке», – предупреждает девелопер.

По подсчетам Котровского, если новый вид страхования ляжет финансовой нагрузкой на плечи дольщиков, то стоимость такой страховки при имущественном страховании квартиры стоимостью 5 миллионов рублей при тарифе 1,5% может составить 75 тысяч рублей в год. А при тарифе 3% – около 150 тысяч рублей в год, что сопоставимо со стоимостью ремонта однокомнатной квартиры эконом-класса.

Невыгодным индивидуальное страхование будет и для самих страховых компаний. «Административные расходы страховщика возрастут, и, может быть, такая схема будет для компаний вообще нерентабельна», – утверждает Артамонов.

Директор ОВС указывает, что для страховой компании заниматься оценкой очень крупной девелоперской группы ради того, чтобы застраховать риск какого-нибудь одного дольщика, – очень нерентабельный бизнес.

«Одно дело, когда мы анализируем застройщика, члена нашего общества, и затем мы страхуем его гражданскую ответственность в отношении сотен и тысяч дольщиков, которым он продает квартиры. А здесь все переворачивается с ног на голову – ради одного дольщика надо тратить очень много времени, сил и ресурсов», – говорит он. По его словам, проработать этот вопрос, конечно, можно и нужно, но реализовать будет достаточно сложно.

Партнер девелоперской компании «Химки Групп» добавляет, что любой убыток при страховании имущественных рисков в многоквартирном доме будет не локальным, а глобальным, то есть страховой случай наступит не по одному, а по нескольким десятками или сотням квартир. «Сейчас на страховом рынке не та ситуация, чтобы страховые компании принимали на себя новые высокорисковые виды», – указывает он.

Лучшее – враг хорошего

Эксперты повторяют, что нынешний механизм защиты дольщиков – страхование гражданской ответственности застройщика – является вполне эффективным.

«Непонятно, зачем нужна новая схема, ведь система страхования более-менее работает – 18 страховых компаний плюс ОВС», – отмечает Артамонов. По его словам, сейчас планируется создание пула, который будет нести солидарную ответственность за все страховые компании, которые туда войдут.

Пахомов также утверждает, что нынешняя система страхования в определенной степени уже защищает дольщика от банкротства застройщика. «Надо просто дать этому виду страхования развиваться и вырасти», – отмечает он.

Источник: [РИА «Новости»](#) , 13.04.16