

В осеннюю сессию Госдума рассмотрит во втором чтении проект Федерального закона «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве».

Среди законодателей уже достаточно давно устоялось мнение о том, что в современных условиях наиболее эффективным способом защиты нарушенных прав и интересов дольщиков является страхование ответственности застройщика. Неоднократно на рассмотрение Государственной Думы вносились законопроекты, предусматривающие обязанность застройщика застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) договоров участия в долевом строительстве.

Последний проект Федерального закона «О взаимном страховании...» предусматривает создание общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее – Общество взаимного страхования), некоммерческой организации, основанной на членстве. Документ обязывает каждого застройщика вступить в Общество взаимного страхования, которое представляет собой единую организацию на всей территории Российской Федерации.

Идея законопроекта состоит в том, что взаимное страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателя, участника долевого строительства, имеющего право в соответствии с законом получить страховое возмещение. При наступлении страхового случая выгодоприобретателю выплачивается соответствующее возмещение за счет средств, аккумулированных Обществом взаимного страхования, которые в первую очередь формируются из вступительных взносов членов общества и страховых премий (взносов) членов общества.

Даже при наиболее поверхностном рассмотрении такой порядок формирования имущества Общества взаимного страхования раскрывает первый недостаток предложенной схемы страхования ответственности – неизбежное увеличение цены договоров долевого строительства для дольщиков.

Очевидно, что все предлагаемые законодателем меры, начиная непосредственно с принятия Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и заканчивая системой взаимного страхования, направлены на защиту интересов участников договоров долевого строительства. Однако принятие законопроекта в том виде, в котором он представлен на текущий момент, может привести к обратным результатам. Так принятие федерального закона об участии в долевом строительстве, хотя и было призвано прекратить массовые нарушения прав участников долевого строительства, привело к использованию обходных схем, как, например, заключение предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества. В случае увеличения цены договоров долевого участия дольщики самостоятельно могут выступать инициаторами применения околоскольных методов. В пояснительной записке к законопроекту указывается, что цена квадратного метра не должна увеличиться более чем на четыре процента. Однако представляется невозможным достоверно предсказать реакцию рынка на принятие такого закона.

Следует обратить внимание, что предлагаемый законопроект исключил из системы страхования гражданской ответственности застройщиков все страховые компании, которые в настоящий момент имеют опыт работы с застройщиками.

На наш взгляд, одним из оптимальных вариантов защиты интересов дольщиков было бы включение в закон об участии в долевом строительстве положений, которые обязали бы застройщика застраховать свою гражданскую ответственность в случае, если участник долевого строительства потребует этого при заключении договора. Таким образом, сами участники оборота наделялись бы полномочиями по определению своих прав и обязанностей друг перед другом.

Также надо отметить, что законопроект предусматривает только один страховой случай – факт закрытия реестра денежных требований кредиторов в соответствии с требованиями Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Закрытие реестра осуществляется по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании застройщика банкротом. Принятию такого решения зачастую предшествует продолжительный и чрезвычайно сложный процесс. При этом соответствующие положения законопроекта о взаимном страховании сформулированы таким образом, что невозможно сделать однозначный вывод, должен ли дольщик принимать участие в процессе о банкротстве, обращаться в суд с заявлением о включении его требований в реестр требований кредиторов, доказывать размер своих требований и нести

соответствующие судебные издержки.

С одной стороны, нельзя допустить возложение дополнительных обязанностей и расходов, например, на физическое лицо – участника долевого строительства. С другой стороны, в случае рассмотрения его требований в рамках дела о банкротстве судом будет установлен размер возмещения, подлежащего выплате участнику в связи с нарушением застройщиком своих обязанностей. В такой ситуации требования Общества взаимного страхования, выплатившего дольщику причитающееся ему вознаграждение, вероятно, будут включены в реестр требований кредиторов. Если же допускать ситуацию, когда дольщик не участвовал в деле о банкротстве застройщика, то для Общества взаимного страхования будет фактически блокирована возможность удовлетворения своих требований в порядке суброгации.

Из всего сказанного выше можно сделать вывод, что описанный законопроект для его успешной имплементации нуждается в доработке, уточнении формулировок. Также нельзя однозначно отказываться от права выбора, которое принадлежит участникам гражданского оборота как в вопросе выбора контрагентов (страховая компания или Общество взаимного страхования), так и в вопросе о страховании ответственности вообще. Действительно, участник долевого строительства должен иметь эффективный механизм воздействия на застройщика, но только в том случае, если сам дольщик заинтересован в том, чтобы применялись нормы о страховании гражданской ответственности застройщика, причем не только в случае банкротства застройщика. Таким механизмом, на наш взгляд, могло бы служить указание закона на обязанность застройщика застраховать свою ответственность, если участник долевого строительства прямо требует этого.

Источник: [Российская бизнес-газета](#) , № 40, 23.10.12

Автор: Даниленко П.