

*Принят ряд изменений в федеральные законодательные акты, которые устанавливают новые механизмы защиты прав участников долевого строительства. В частности, предусматривается страхование ответственности застройщика перед дольщиками.*

### ***Защитят страховкой***

В новогодние праздники президент России Владимир Путин подписал закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Нормативный акт был принят Госдумой в конце декабря и уже вступил в силу. Изменения вводят новое обязательство для фирм, привлекающих средства дольщиков для жилищного строительства.

В частности, теперь одним из способов защиты дольщиков является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче квартиры участнику долевого строительства. Страховые договоры должны заключаться по каждому объекту долевого строительства и в отношении каждого участника «долевки».

По закону страховой случай наступает, если дольщик не получил свою квартиру в срок, указанный в договоре. Однако сам факт неполучения законного жилья должен быть подтвержден решением суда. Дольщики должны обратиться в суд для взыскания с застройщика залога. Кроме того, страховая ответственность наступает после решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении застройщика.

При этом участники долевого строительства по закону сохраняют право на получение страховки в течение двух лет по истечении срока передачи ему жилого помещения.

Согласно новым изменениям, принимать заявления от граждан о фактах привлечения их денежных средств для долевого строительства с нарушением закона будет Госстройнадзор. Соответствующие изменения были внесены в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

### ***Выберут страховщика***

Страхование застройщиков может осуществляться двумя путями. Фирма может заключить индивидуальный договор со страховой организацией либо может принять участие в обществе взаимного страхования застройщиков. В ФЗ «О взаимном страховании» были внесены соответствующие изменения, касающиеся порядка создания, особенностей функционирования общества взаимного страхования застройщиков.

«Вида страхования, который бы предусматривал выплаты дольщикам строительных компаний при их банкротстве, сейчас нет, – комментирует руководитель «Поволжского страхового альянса» Владимир Бычков. – Так или иначе, существует страхование ряда строительных работ – внутренней отделки и т.д. Страховать от банкротства проблематично – многие строители наверняка захотят переложить бремя выплат на страховщиков. Мы это уже проходили в девяностые».

По словам заместителя руководителя РО ФСФР в Юго-Восточном регионе Виктора Лисина, никакой опасности для страховых фирм при страховании застройщиков нет. «Думающий страховщик будет сначала смотреть, с кем он заключает договор, – подчеркивает он. – Естественно, что для компаний без истории коэффициент риска будет высоким или же они просто не смогут страховаться». По его словам, в настоящее время существует практика, на основе которой может строиться новый вид страхования – страхование ответственности туроператора. «Когда страховщик оплачивает убытки, если туроператор банкротится, – отмечает Виктор Лисин. – Видимо, этот закон будет действовать по аналогии».

Сами застройщики еще до конца не разобрались в положениях нового закона. «Наверное, мы будем обсуждать эту тему на ближайшем заседании Самарской гильдии строителей, – отметил директор ООО «Берег-Риэлт» Игорь Филиппов. – После этого что-то будет понятно». По его словам, страхование ляжет дополнительным бременем на плечи застройщиков, однако этот закон строители выполнить смогут. «Все идет к тому,

что на рынке остаются единичные, крупнейшие фирмы, которые в случае необходимости выполнят все требования государства, в том числе и страхование строек», – заключает он.

«Я думаю, что не каждая страховая компания пойдет на такие риски, – считает вице-президент ГК «Материк» Анна Вирюжская. – Ведь если находились недобросовестные застройщики, которые не выполняли свои обязательства перед дольщиками, то где гарантия того, что они выполнят свои обязательства перед страховыми компаниями? Но, думаю, для дольщиков это будет еще одна гарантия, что свои квартиры они получат».

*Анна Вирюжская, вице-президент ГК «Материк»:*

– Для дольщиков новый закон станет еще одной гарантией того, что они получат свои квартиры. Но, на мой взгляд, его нужно еще обдумывать и дополнять, механизм реализации этого закона нужно будет еще прорабатывать, учитывать практику строителей. Возможно, будет создана государственная страховая компания, которая пойдет на подобного рода риски, потому что в данной ситуации страховщики идут на серьезный риск. Что касается возможности создания общества взаимного страхования, то сегодня существуют СРО, где есть взаимная ответственность у членов, входящих в организацию, по достройке объектов. В какой-то степени подобный вид гарантии уже существует.

*Виктор Лисин, заместитель руководителя РО ФСФР в Юго-Восточном регионе:*

– Пока трудно понять, на каких условиях будет заключаться договор страхования. У нас есть практика, на основе которой, видимо, будет строиться этот вид страхования – страхование ответственности туроператора, когда страховщик оплачивает убытки, если туроператор банкротится.

Определять тарифы будет государство на основе статистики и специальных расчетов. Что касается обществ взаимного страхования, то в ПФО существует одно такое общество – в Казани. По стране их не более десятка. Закон предусматривает подобные виды страхования, однако для этого обществу необходимо получить лицензию.



Источник: [Волга Ньюс](#) , 09.01.13

Автор: Лычева Е.