

Закон о долевом строительстве, обязавший застройщиков страховать ответственность перед дольщиками, наделал шума. И если обязательства самих строителей из документа еще более или менее ясны, то вопрос об обязательствах страховщиков остается без ответа. Пока же у ряда игроков рынка дарованные законом возможности интереса не вызывают. Они считают, что данный вид страхования слишком рискованный и потому невыгодный. Подробности – в материале «УралПолит.Ru».

Гарантировано?

Президент Владимир Путин подписал поправки в закон о долевом строительстве 30 декабря. По замыслу новый документ должен еще лучше защищать дольщиков от произвола строительных компаний. Чтобы покупатель квартиры все же получил построенное, застройщик будет обязан застраховать свою ответственность перед дольщиками.

Он может выбрать один из двух вариантов обеспечения исполнения своих обязательств: поручительство банка либо страхование гражданской ответственности. К банку, который будет выдавать такое поручительство, предъявляется несколько требований: это и уставный капитал не менее 200 млн рублей, и собственные средства от 1 млрд рублей, и срок банковской деятельности сроком от пяти лет. Само поручительство рассчитано минимум на два года больше, чем установленный срок передачи жилья дольщику.

Что касается страхования, то застройщик может участвовать в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков или заключить соответствующий договор со страховой организацией. Примечательно, что дольщик может получить страховое возмещение при наступлении страхового случая даже спустя два года после передачи ему застройщиком жилого помещения.

Соглашаясь с тем, что интересы дольщиков необходимо защищать законом, страховщики

не считают страхование финансовых рисков выгодным для себя занятием. Да и в самом документе еще много неясного касательно участия в данной схеме страховых компаний. Например, как поясняют в ОАО «АльфаСтрахование», фактически предусмотрены два варианта заключения договора страхования: в любой компании, у которой есть лицензия на этот вид деятельности, и в обществе взаимного страхования, которое пока еще не создано. Создаваться оно будет под надзором исполнительной власти в сфере строительства и исключительно для целей осуществления этого вида страхования.

В законе, кстати, прописаны особенности создания этого общества, а также уточняются действия кредиторов при банкротстве застройщика и перечень документов, предоставляемых при регистрации договора участия в долевом строительстве. Напомним, что сам закон вступил в силу 31 декабря 2012 года.

Не все готовы

Эксперты считают, что строительным компаниям предпочтительней будет пользоваться услугами общества, так как сами страховщики, скорее всего, не захотят связывать себя такими договорами. Уж слишком высока степень риска.

«Механизм страхования если и будет работать, то по второму варианту. Страховые компании, имеющие на сегодняшний день подобную лицензию, скорее всего, не будут готовы поддержать такой вид страхования ввиду высокой степени риска и больших убытков. И ситуация с точки зрения риска для страховых компаний тут никак не изменилась. Другое дело – общества взаимного страхования, средства которых, в отличие от страховых компаний, формируются за счет их участников – самих застройщиков. Это напоминает общий котел, куда все «сбрасываются» и гарантируют друг друга. По сути, с помощью этого механизма отрасль регулирует сама себя. Смогут ли застройщики договориться между собой и создать эффективную защиту дольщиков – покажет время, очень хотелось бы на это надеяться», – комментирует закон директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности ОАО «АльфаСтрахование» Зинаида Кузьмина.

С экспертом согласен руководитель компании «Северная казна» Александр Меренков: в нынешней редакции закона страховщикам невыгодно иметь дела с застройщиками. К тому же не совсем понятно, чего именно хотят власти от страховщиков. Само руководство компании еще не решило, пойдет ли на такие риски: пока вопросов больше,

чем ответов.

«Насколько знаю, коллеги анализируют, стоит или не стоит заниматься этим видом страхования. С застройщиками все понятно: они обязаны защитить свою ответственность либо через общество взаимного страхования, либо через покупку страховки, либо через банковскую гарантию. А вот как должны себя вести страховые компании в этой ситуации? Разъяснений от нашего регулятора – ФСФР – мы не получали. Но риски действительно высокие. Например, застройщик начал строить дом и собрал деньги с дольщиков. Предположим, что через какое-то время стройматериалы выросли на 30%. Снова собрать деньги и закупиться материалами для всего дома компания не может. И ей проще дом не достраивать, а переложить риски на страховщиков, которые страховали этот объект», – рассказал Александр Меренков об опасениях страховщиков.

Высокие риски непременно поставят заслон перед входом на этот сегмент рынка небольших компаний, считает гендиректор страховой компании «Выручим!» Алексей Филиппов. «Думаю, что «входной билет» будет достаточно высоким, и, соответственно, этим видом страхования будут заниматься только крупные компании. Надо еще учитывать, что наступление страховых случаев влечет за собой большие выплаты, что тоже будет препятствием для ряда страховщиков. Пока же особого интереса к страхованию таких рисков у страховых компаний я не отмечаю», – пояснил глава компании.

Вместе с тем эксперт положительно отозвался о новых мерах и отметил, что риск потерь для дольщиков они все же уменьшат. «Первая мера – это вступление строительных компаний в СРО, это уже уменьшило количество случаев невыполнения обязательств перед дольщиками. Страхование ответственности точно так же приведет к сокращению подобных проблем», – считает Алексей Филиппов.

В целом страховщики сходятся во мнении, что в законе остается слишком много непонятого. Ну а пока они ждут дальнейших разъяснений от регулятора и прикидывают, стоит ли брать на себя ответственность за страховые риски. Вместе с тем игроки рынка не исключают, что раз уж обязательства страховать возложили на строителей, точно так же власти в будущем могут вменить эту же обязанность и страховым компаниям. Правда, скорее всего, это будет касаться лишь крупных организаций, для которых выплаты при наступлении страхового случая не будут особо разорительными.

Источник: [ФедералПресс](#) , 16.01.13

Автор: Мысляева В.