

Общества взаимного страхования (ОВС), сформированные компаниями-застройщиками для предоставления гарантий участникам долевого строительства (физлицам-дольщикам), будут контролироваться на общих основаниях, как и ОВС, созданные по другим направлениям деятельности, сообщила «Интерфаксу» замруководителя департамента финансовой политики Минфина РФ Вера Балакирева.

В связи с этим ОВС строителей придется составлять отчетность и направлять ее в орган страхового надзора.

По мнению В.Балакиревой, требования и дополнительный мониторинг за деятельностью ОВС строителей должны быть организованы саморегулируемыми организациями строительной отрасли.

Президент РФ Владимир Путин подписал закон о механизмах защиты прав участников долевого строительства сразу после новогодних каникул.

Законом вводится страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Предусмотрены также договоры поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

В документе не говорится, что эти договоры являются обязательными, однако один из таких документов необходимо предоставить при госрегистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства.

Нормы о предоставлении этих документов для госрегистрации вступят в силу по

истечении года после официального опубликования закона.

Договор страхования ответственности застройщика перед дольщиками может быть заключен со страховой организацией, возможно также участие застройщика в обществе взаимного страхования. С учетом масштабов строительства по стране ОВС в строительной отрасли обещают оказаться крупнейшими в своей классификационной категории на страховом рынке РФ.

Первой предпосылкой для создания ОВС строителей может оказаться экономическая привлекательность взносов в ОВС. Если накопленные участниками денежные фонды наполнились, а страховых событий не происходит, формирование гарантийных фондов можно приостановить. Однако если в ОВС затесалась «паршивая овца», если по ее обязательствам расплатятся другие компании и фонд оскудеет, благополучные члены ОВС должны будут наполнять это фонд снова.

Однако, как представляется участникам строительного рынка, участие в ОВС все-таки является предпочтительной формой для строителей.

Банковская гарантия и договор коммерческого страхования будут стоить денег, сказал «Интерфаксу» депутат Госдумы, один из авторов принятых поправок в закон об ОВС Александр Хинштейн.

«В этой связи предпочтительной и работающей формой гарантии может оказаться взнос в ОВС. Полагаю, что у крупных застройщиков, особенно у тех, кто имеет в своих холдингах страховые компании, вопрос о предоставлении гарантий дольщикам будет проще решаться. Есть также крупные застройщики, которые имеют опыт сотрудничества с банками, на них открыты кредитные линии, банки готовы предоставить своим давним клиентам гарантии за относительно небольшой процент. Но такие истории сотрудничества не окажутся массовыми. Для всех остальных выход – в формировании ОВС собственными силами», – заявил депутат.

По его словам, закон предусматривает переходный период. До вступления в силу всех положений закона задача государства – определить уполномоченный орган исполнительной власти, полагает он.

«К страховым компаниям будут прописаны такие же жесткие требования, которые мы прописали к банкам, выдающим гарантию застройщикам. Это размер собственного капитала, оборот средств не менее 1 млрд рублей, работа на рынке не менее 5 лет, отсутствие каких-либо претензий со стороны контролирующих органов», – добавил депутат.

«В весеннюю сессию в рамках поправок в закон о страховом деле нужно попробовать прописать требования к тем страховым компаниям, которые будут осуществлять коммерческое страхование застройщиков в интересах дольщиков», – считает А.Хинштейн.

«Думаю, что с точки зрения застройщиков появление нового механизма в какой-то степени послужит очистке рынка от недобросовестных компаний. Посудите сами, если я понимаю, что Вася жулик, зачем мне за Васю давать гарантию и принимать его в ОВС?», – сказал депутат.

«Процедура приема членов ОВС предполагает голосование за вступление. Если члены общества не проголосуют, вступление не состоится. Но при этом у государства остается задача все интересы соблюсти и выстроить механизм, который бы устроил все стороны. Впрочем, я не представляю себе конструкцию, при которой ОВС был бы «заточен», например, под одну компанию. Это невозможно», – подчеркнул А.Хинштейн.

Специалисты предполагают, что объем нового рынка будет зависеть от того, какой из трех предложенных законом вариантов выберут застройщики. По предварительным оценкам экспертов страхового рынка, его объем может варьироваться в пределах от 10 до 60 млрд рублей.

Серьезные страховщики не готовы активно заниматься этим видом страхования и рассматривают его скорее как необходимый сервис для надежных клиентов. По мнению генерального директора САО «Гефест», руководителя рабочей группы Всероссийского союза страховщиков (ВСС) по взаимодействию со строительными СРО Александра Миллермана, «большинство страховых компаний относятся к новому сегменту с большим опасением, будут очень избирательно подходить к страхованию и предлагать полисы только хорошо известным и прозрачным застройщикам с надежной репутацией и

устойчивым финансовым положением».

«Я полагаю, что строительное сообщество заинтересуется и примет активное участие в реализации закона в части создания ОВС, тем более что все застройщики являются членами какой-либо саморегулируемой организации, и опыт создания и управления некоммерческим партнерством у строителей есть», – сказал А.Миллерман «Интерфаксу».

При этом он предупредил, что видит потенциальную «брешь» в защите дольщиков даже при наличии заключенного договора страхования.

«Как показывает практика, на рынке всегда находятся отчаянные и «бесстрашные» страховщики, которые захотят зайти в новый сегмент, подходя к оценке застройщиков, мягко говоря, не слишком разборчиво. Если на рынке объявится такой подход, существует опасность, что полисы страхования обернутся невыплатами. Тогда весь механизм страхования будет дискредитирован, ведь тема защиты интересов дольщиков обсуждается публично, она острая», – отметил гендиректор «Гефеста».

«На мой взгляд, оптимальный вариант – это создание общества взаимного страхования. В этом случае застройщики сами будут заинтересованы добиться чистоты своего рынка. Я полагаю, что государство не позволит превратить ОВС в фиктивный орган, и за их деятельностью будет пристальный контроль», – высказал надежду А.Миллерман.

Источник: [Финмаркет](#) , 04.02.13