

*Покупателей жилья могут обязать разделить риски с застройщиками. Как стало известно «Ъ», Минстрой предлагает ввести в России обязательное страхование дольщиков на случай недостроя приобретаемой ими недвижимости. Уже сегодня соответствующие поправки будут направлены первому вице-премьеру Игорю Шувалову. Страхование дольщиков усложнит покупку жилья и приведет к росту цен на квартиры, утверждают девелоперы. Страховые компании уверены, что такая схема обернется серьезными рисками для их бизнеса и не защитит интересы покупателя.*

Минстрой подготовил поправки к закону «Об участии в долевом строительстве», одна из них – дольщики обязаны самостоятельно страховать риски недостроя купленного жилья, рассказал «Ъ» депутат Госдумы Александр Хинштейн. По его словам, такая поправка была включена по итогам обсуждения на совещании у первого вице-преьера Игоря Шувалова, которое прошло в конце октября. Законопроект разослан по профильным ведомствам: в ЦБ РФ, Минфин и Агентство по ипотечному жилищному кредитованию; вчера представители ведомств обсуждали его на совещании в Минстрое, сегодня министерство вносит его на рассмотрение Игоря Шувалова, говорит господин Хинштейн.

В аппарате господина Шувалова от комментариев отказались. Заместитель главы Минстроя Наталья Антипина, возглавляющая рабочую группу по внесению изменений в законодательство о долевом строительстве, сообщила, что в соответствии с поручением Игоря Шувалова данные предложения обсуждаются на заседаниях рабочей группы. «Окончательное решение еще согласовывается, работа над документом продолжается», – уточняет госпожа Антипина.

Обсуждаемая схема будет выглядеть так. Дольщик за свой счет страхует риски, возникающие в случае неисполнения застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого участия. Такой договор можно заключить со страховщиками, список которых должен публиковаться на сайте ЦБ РФ. Минимальный размер компенсации при наступлении страхового случая не может быть меньше стоимости жилья, рассчитанной исходя из среднерыночной стоимости квадратного метра в конкретном регионе. «Но гражданам предлагают страховаться от того, на что они никак не влияют. Покупатель исполняет свои обязательства – оплачивает жилье. На застройщика он не оказывает влияния», – недоумевает Александр Хинштейн, настаивая, что принятие этой поправки обрушит строительный рынок.

Застройщики предупреждают, что введение страхования для дольщиков усложнит покупку жилья и приведет к росту цен на квартиры. «Это произойдет с большой долей вероятности», – считает первый заместитель генерального директора ГК МИЦ Даромир Обуханич. Сейчас обязанность уплаты страховых взносов возложена на застройщика – они уже включены в затраты, и клиент ничего не платит дополнительно. «При возникновении обязанности страхования у покупателя ставки страхования договора долевого участия (ДДУ) возрастут, притом что они и сейчас уже не опускаются ниже 1,5% стоимости договора. Это приведет к оттоку клиентов с рынка новостроек в пользу готового жилья, введенного в эксплуатацию, либо на вторичный рынок», – предупреждает коммерческий директор ГК «Кортрос» Василий Фетисов.

По мнению страховщиков, возложение обязанностей по страхованию на дольщика не является эффективным механизмом защиты его интересов, а для страховой компании риск остается тем же, что и при страховании самого застройщика: страховщик отвечает за последствия приостановки работы застройщика. «Мы с большой осторожностью относимся к данному риску, так как к нему неприменимы классические инструменты андеррайтинга и он носит макроэкономический характер», – говорит директор департамента страхования ответственности и финансовых рисков «АльфаСтрахования» Денис Зенка. По словам заместителя начальника управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» Дмитрия Шишкина, проблемой является и то, что в предложенной схеме застройщик не является стороной по договору страхования и не обязан предоставлять документы страховщику, что осложняет возможность оценки его финансовой устойчивости.

Пока чиновникам не удалось привлечь крупных страховщиков на строительный рынок. Так, с 1 октября вступили в силу поправки к закону «Об участии в долевом строительстве», ужесточившие требования к страховым компаниям, имеющим право заключать договоры с застройщиками. Но, как оказалось, новым требованиям соответствуют 20 страховщиков, из них только две компании готовы продавать полисы девелоперам. Чтобы не допустить критического падения продаж, девелоперы стали массово вступать в Общество взаимного страхования застройщиков (ОВС), членами которого с начала октября стали 40 компаний (сейчас их 240).

Среди других поправок, вошедших в новый законопроект, – введение счетов эскроу, на которые могут поступать средства дольщиков, и новое требование к застройщикам, согласно которому минимальный размер собственного капитала всех юрлиц в группе, к которой он относится, должен быть не менее 1 млрд руб. У крупнейших застройщиков – ГК «ПИК», «Эталона» – собственный капитал составляет 21,3 млрд руб. (2014 год) и 29 млрд руб. (за девять месяцев 2015 года) соответственно. «Появление такого условия дестабилизирует рынок. Останутся крупные застройщики, которые могут строить везде,

но регионы им неинтересны с точки зрения маржинальности проектов. В регионах будет некому строить», – предупреждает аналитик Sberbank CIB Юлия Гордеева. Александр Хинштейн рассчитывает, что спорные моменты из проекта будут устранены ко второму чтению.

**Источник:** [Коммерсантъ](#), № 207, 11.11.15

**Авторы:** Мерцалова А., Аминов Х., Геращенко Е.