В минувший понедельник Минстрой выступил с предложением ввести наблюдательный совет при «Обществе взаимного страхования застройщиков» (ОВС), которое было создано как гарант при долевом строительстве жилья. Решение жилищного вопроса является одной из приоритетных для властей социальных проблем. Об этом заявлял не так давно и президент Владимир Путин, говоря о планах по строительству 25 млн новых квадратных метров к 2017 году. Часть этих метров будет строиться в рамках системы долевого строительства. Для обеспечения безопасности дольщиков от компаний-махинаторов с 1 января 2014 года в силу вступил закон, обязывающий всех застройщиков страховать свою ответственность перед дольщиками. Первая реакция рынка на нововведения была нервной – девелоперы заговорили о повышении цен на квартиры (примерно на 4%). Часть экспертов говорят, что серьезного роста цен на рынке из-за нового закона не будет, но другие отмечают, что с учетом девальвации подорожание квартир будет весьма существенным.

Новый закон дает застройщикам право выбирать один из трех видов страхования своей деятельности – коммерческое страхование, обращение в некоммерческую организацию «Общество взаимного страхования застройщиков» или поручительство банка. Но настроения на рынке демонстрируют, что и банки, и страховые компании предложены законом скорее для создания видимости выбора, а основным регулятором будет ОВС, куда компании-участники будут отчислять взносы. Общество должно стать аналогом Агентства по страхованию вкладов (АСВ), которое возмещает средства вкладчикам в случае банкротства банка. По задумке Минстроя, будущий набсовет должен увеличить прозрачность, повысить открытость и доверие к работе ОВС.

В настоящее время для приобретения жилья в собственность большинству граждан доступны два основных механизма – ипотека или долевое строительство. Комфортность ипотеки для потребителя зависит от суммы первого взноса и ежемесячного платежа. Ее преимущество перед долевым строительством состоит в возможности быстрого получения жилой площади в пользование. «Однако с финансовой точки зрения более выгодно, конечно, приобретение квартир на раннем этапе строительства, поскольку это намного дешевле – как правило, на 30–40%», – говорит «НИ» заместитель руководителя аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Сергей Жарков. «Но при этом гражданин должен принимать на себя высокие риски возможной несостоятельности застройщика», – добавляет исполнительный директор фонда «Институт экономики города» Татьяна Полиди.

Риски действительно высокие. И хотя за период с 2007 года были восстановлены права порядка 143 тыс. пострадавших граждан, поручение президента полуторагодовалой

давности решить проблему обманутых дольщиков к 1 января 2014 года выполнить так и не удалось. По итогам 2013 года число обманутых дольщиков составило около 75 тыс. человек, а на контроле властей в настоящий момент находятся порядка 800 недостроенных проблемных объектов. При этом участники рынка считают эти цифры заниженными и обращают внимание, что изменения в законодательстве не решат проблему уже обманутых граждан.

Закон о страховании застройщиков вступил в силу с 1 января этого года, но пока на рынке не проявляют активности ни застройщики, ни банки, ни страховые компании. Последние не горят желанием страховать девелоперов, потому что строительство для них – это слишком рискованная сфера.

«Мы не можем сказать, что рассматриваем страхование ответственности застройщиков при долевом строительстве в качестве перспективного направления, – заявил «НИ» первый заместитель председателя правления крупной страховой компании Николай Галушин. – В первую очередь это связано с отсутствием у страховщика возможности оказать эффективную услугу – обеспечить защиту от непредвиденных убытков по ожидаемым, просчитываемым сценариям. А мы не готовы продавать не обеспеченные обязательством полисы». Он отметил, что с начала года у компании было несколько обращений застройщиков, но страховщик был вынужден им отказать.

С учетом того, что в среднем строительство дома стоит 300 млн рублей, не каждый страховщик физически сможет аккумулировать такие риски. «Ни одна страховая компания не предоставляет продукта для страхования бизнес-рисков. А здесь именно об этом и идет речь. Неудивительно, что они отказываются, – говорит в беседе с «НИ» вице-президент Российской гильдии риелторов Константин Апрелев. – Сейчас просто не существует еще технологий, чтобы реально обезопасить граждан и снизить риски». Если уж идти по пути ограничения инвестиций населения в долевое строительство с целью их финансовой защиты, то делать это нужно либо путем полного запрета, либо установлением лимита инвестиций физических лиц на уровне 10% от стоимости готового продукта, считает эксперт.

Банков же, которые бы специализировались на предоставлении поручительств застройщикам, по всей стране наберется от силы чуть больше десятка. И хотя кредитные организации будут охотнее страховых компаний соглашаться на предоставление страхового поручительства, но условия будут выставлять такие, что уже сами застройщики станут отказываться. Поручительство обойдется девелоперу в 1–3% от общей суммы договора долевого строительства, плюс за поручительство

требуется предоставить залог – охотнее всего банки будут принимать в этом качестве участок под строительство.

Таким образом, ОВС, скорее всего, станет основным механизмом в сфере страхования застройщиков. В настоящий момент в организацию входят 50 компаний из 17 регионов страны. В течение 2014 года в ОВС планируется принять еще 200 компаний и застраховать строящееся жилье на 100 млрд рублей, что составляет примерно треть всего рынка долевого строительства. «В будущем у ОВС есть перспектива, но все равно организация носит характер парадокса – когда компании, по сути, страхуют работу своих прямых конкурентов», – отмечает г-н Апрелев.

Плюс нового закона состоит в том, что какой бы вариант страхования застройщик ни выбрал, для граждан это не будет иметь значения – вложенные средства они получат даже в случае банкротства компании, по аналогии с возвратом вкладов в проблемных банках. Однако здесь есть свое «но». Нарушение девелопером своих обязательств и срыв сроков сдачи жилья еще не является страховым случаем. Таковым оно станет только по решению суда, когда застройщик будет официально признан банкротом. А как показывает российская практика, этот процесс может затянуться на срок от 3 до 5 лет. Еще один нюанс: как и в системе страхования вкладов, добросовестные игроки своими страховыми взносами де-факто будут оплачивать компенсации для обманутых дольщиков, что не может не сказаться на цене жилья.

Эксперты говорят, что, несмотря на новый закон, долевое строительство остается «русской рулеткой». «Увы, в условиях сохраняющегося пока подхода «взять деньги, а там и трава не расти», недобросовестные компании остаются. А значит, сохраняются и риски», – делает вывод замдиректора Института налогового менеджмента и экономической недвижимости Высшей школы экономики Татьяна Школьная. А г-жа Полиди рекомендует гражданам быть внимательнее и бдительнее при заключении договоров долевого строительства: «Договор должен быть только тот, что предусмотрен 214-м законом («Об участии граждан в долевом строительстве». – «НИ»), и нельзя доверять заведомо сомнительным схемам – векселям, предварительным договорам».

Специалисты не ожидают, что нововведения привлекут в долевое строительство большое число новых граждан-соинвесторов. Ведь недовольные новыми обязательствами девелоперы уже начали пугать рынок, что цена квадратного метра в новостройках взлетит на 4% и более.

«С одной стороны, обязательное страхование повысит издержки застройщика, что вынудит его повысить цену. С другой стороны, все зависит от того объема инвестиционных средств, которые он использует за счет граждан. Если он строит много, а средств граждан использует мало, то это вряд ли значительно скажется на цене предоставляемого им жилья. Если же ситуация обстоит иначе, то и компенсация издержек в цене жилья может оказаться значительной», – объясняет г-жа Полиди. Сергей Жарков в свою очередь считает, что угрозы застройщиков ничем не подкреплены, и на крупных рынках Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленобласти не стоит ждать значительного роста цен. «Цены на жилье определяются исключительно за счет соотношения спроса и предложения на рынке. Существует цена, за которую квартиры определенного качества покупают. И несмотря на то, что в настоящий момент на российском рынке недвижимости спрос превышает предложение, если установить цену значительно выше – спроса просто не станет», – говорит эксперт.

Опрошенные «НИ» компании-застройщики отказались дать комментарий по этому вопросу, сославшись на рыночные механизмы регулирования цены. Однако ряд застройщиков ожидают увеличения цен минимум на 4%. Но некоторые эксперты ждут более значительного роста цен. «Нововведения в части страховых взносов приведут к росту цен – компании будут отбивать вложенные на страхование деньги. Другой фактор роста цены – «пляски» доллара и евро в сторону роста. Очевидно, что рубль обесценивается, и на покупку импортных комплектующих надо вложить больше наших дензнаков. По оценкам, это обусловит увеличение цены на 20%. Правда, это в значительной степени скажется на элитных квартирах. В бюджетном секторе рост будет меньше, поскольку там используются российские материалы», – сказала «НИ» Татьяна Школьная.

В Израиле жилье, покупаемое на стадии строительства, обязаны страховать

Страхование жилья, приобретаемого на стадии строительства, в Израиле обязательно. Причем покупатель начинает по полису выплачивать страховые суммы только после того, как предварительно строительство застраховал застройщик. Более того, при передаче права собственности покупателю застройщик обязан передать ему еще и один так называемый «гарантийный полис». Согласно этому документу именно застройщик обязуется устранить все серьезные дефекты, обнаруживаемые в течение десяти лет после сдачи объекта. Сумма страховых выплат зависит от цены квартиры. Если квартира продается дешево, то и страховой полис не может стоить особенно дорого. Но в этом случае, если строительная компания разоряется, сумма, которую она задолжала кредиторам, может превышать гарантированную страховку. Тогда суд, в свою очередь,

может разрешить продажу недостроенного компанией здания, чтобы погасить долг.

Именно так несколько лет назад случилось со строительной компанией «Хефциба». Когда об этом стало известно, сотни израильтян, купивших квартиры у этой фирмы, начали самовольный захват своих квартир. Не совсем состоявшиеся – по крайней мере, по закону – квартиранты решили таким образом опередить кредиторов и вселиться в недостроенные дома. Замки отпирали принесенными отмычками. Квартиры, предлагаемые «Хефцибой», были настолько дешевы, что многие семьи покупали по пять-шесть квартир сразу. Но в итоге жить в недостроенном доме, без коммуникаций, вломившимся семьям оказалось невозможно. Председатель совета директоров этой компании Боаз Йона сбежал с оставшимися деньгами за границу. Правда, он прислал письмо в прокуратуру с обещанием погасить долги в течение полутора лет. Покупателям, вложившим деньги в строительство на этапе фундамента, страховые компании в течение месяца вернули 90% средств. Состоявшийся через полгода суд потребовал от страховщиков полного возмещения ущерба пострадавшим от «Хефцибы». Но совершенно неожиданно вскоре сбежавший Боаз Йона вернулся в Израиль и завершил строительство.

Валентин Бойник, Иерусалим

Источник: Новые Известия , 26.02.14

Авторы: Бойник В., Раксина А.