

*С начала года в Алтайском крае не зарегистрировано ни одного договора долевого участия, поскольку местные застройщики пока не застраховали свою ответственность перед дольщиками. Смогут ли строительные организации края, ведущие доленое строительство, выполнить новые требования закона, выясняла корреспондент «РГ».*

Напомним, что с 1 января вступили в силу новые законодательные нормы, которые обязывают застройщиков страховать свою ответственность перед дольщиками. Тем самым законодатель пытается защитить участников долевого строительства от возможных рисков. Если строительная компания не сможет выполнить свои обязательства, то страховка должна покрыть убытки дольщиков. Однако эксперты опасаются, что на стадии «обкатки» этих новшеств ряды обманутых дольщиков могут пополнить новые пострадавшие – из-за того, что застройщики, ведущие доленое строительство, не смогут выполнить требования закона.

– По данным Стройнадзора, в Алтайском крае сегодня 43 строительные организации привлекают дольщиков, и они обязаны всех их застраховать, – говорит директор СРО «Алтайские строители» Сергей Санников. – Иначе они не смогут получить разрешение на строительство, которое теперь выдается только при наличии страховки договора долевого участия. Но получить такую страховку очень сложно. Страховые компании не торопятся работать с застройщиками – очень велики риски. По всей России сегодня тысячи обманутых дольщиков, и страховщики не хотят рисковать своими средствами из-за недобросовестных строительных организаций. В результате страдают и добросовестные. Сегодня пока только одна страховая компания в стране выразила желание работать с застройщиками, и мы ведем с ней активные переговоры. В ближайшие дни, надеюсь, будет заключен первый договор страхования с одним из барнаульских застройщиков.

Во Всероссийском союзе страховщиков (ВСС) объяснили, почему большинство страховых компаний пока не готово ручаться за возможные ошибки строительных компаний.

– Может, в отдаленной перспективе данный сегмент и будет интересен страховщикам, но не сейчас – слишком непрозрачен сегодня строительный рынок, – рассказали корреспонденту «РГ» в ВСС. – Чтобы страховать новый бизнес, нужно четко просчитать все риски, а это пока невозможно. «Втемную» брать на себя ответственность на сумму в 150–200 миллионов рублей отважится не каждый. И хотя лицензии на данный вид

страхования есть у многих компаний, они пока ведут себя осторожно – некоторые выставили неподъемные для строителей ставки в десять процентов, а некоторые просто выжидают.

Как известно, кроме коммерческой страховки строители могут гарантировать свои обязательства или банковским поручительством, или вступлением в Общество взаимного страхования застройщиков, созданное в стране.

– Банки активно включились в работу по выдаче таких гарантий, и один из крупнейших застройщиков Барнаула уже смог договориться о получении банковского поручительства, – прокомментировал ситуацию президент союза строителей Сибири Михаил Фокин.

Готовность работать с местными застройщиками подтвердил и председатель Алтайского банковского союза Николай Николаев: «Алтайские банки готовы давать поручительства застройщикам, но пока механизм их предоставления до конца не выработан. В апреле Минфин РФ должен утвердить список банков, в том числе и региональных, которые смогут выдавать такие гарантии», – отметил он.

Но надо понимать, что далеко не все строительные компании смогут их получить, ведь одно из главных условий – кристально чистая кредитная история. А этим большинство алтайских застройщиков, к сожалению, похвастать не может. К тому же ставки на получение страховок и банковских гарантий зависят от благонадежности и кредитной «чистоты» строительных компаний. Сегодня они варьируются от одного до десяти процентов от суммы договора. И эксперты уверены, что застраховать свою ответственность по минимальной ставке в полтора-два процента смогут единицы. Остальным придется платить больше. А некоторые строительные компании не получат гарантий и по максимальной ставке.

Остается третий вариант – обращаться в Общество взаимного страхования застройщиков, которое уже начало принимать заявки от строителей. Однако и здесь отбор участников не менее строг: плохая кредитная история, банкротство одного из учредителей, проблемы со сдачей объектов – все это автоматически лишает строительную компанию права вступить в общество.

– Такие небольшие, по федеральным меркам, компании, которые сегодня работают на строительном рынке региона, неинтересны девелоперам, создавшим Общество взаимного страхования, – считает Сергей Санников. – Да и вступительный взнос в полмиллиона рублей алтайским застройщикам не по карману. Поэтому мы основные надежды в решении проблемы дальнейшего развития долевого строительства связываем со страховыми компаниями и банками.

Есть еще и альтернативный вариант, позволяющий обойтись вообще без страховки, – строить жилье по системе жилищно-строительных кооперативов. Но и здесь законодательные требования тоже ужесточились: теперь ЖСК имеет право возводить жилой объект только на собственном земельном участке, оформленном именно под кооперативное строительство.

Несмотря на возникшие сложности со страхованием ответственности, в союзе строителей Сибири считают, что на объемах ввода жилья и ценах на рынке недвижимости это отразиться не должно.

– Многие застройщики еще в прошлом году заключили долевыми договоры и получили разрешение на строительство – до вступления новых требований закона. И пока работой строители обеспечены, – поясняет Михаил Фокин. – Что же касается цен на жилье, то дополнительные расходы на страхование на них не повлияют. Сегодня цены на рынке определяет не себестоимость строительства, а покупательная способность. Если мы повысим стоимость жилья, не ориентируясь на рыночную ситуацию, у нас его никто не будет покупать.

Действительно, большинство застройщиков «подстраховалось», заключив договоры с дольщиками еще в 2013 году. По данным управления Росреестра по Алтайскому краю, в прошлом году количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве выросло почти вдвое: с 3601 – в 2012-м до 6225 – в 2013-м.

Однако, как стало известно корреспонденту «РГ», в регионе все же есть несколько компаний, которые не успели зарегистрировать свои отношения с дольщиками по старым правилам и теперь не знают, как быть дальше. Если им не удастся застраховать свою ответственность, то они не смогут перевести эти отношения в правовое русло. А это значит, что люди, передавшие деньги таким компаниям, рискуют пополнить ряды обманутых дольщиков. Эксперты не исключают также, что, не найдя законных способов

продолжить доленое строительство, застройщики вынуждены будут в очередной раз искать «серые» схемы.

## **Комментарий**

*Ольга Дерявская, заместитель руководителя Государственной инспекции Алтайского края по контролю и надзору в области доленого строительства:*

– Как любые изменения в законодательстве, нынешние изменения в законе о доленом строительстве требуют механизма их реализации. Этот механизм застройщики сейчас и отработывают – они уже направили запрос в Общество взаимного страхования, ведут переговоры со страховой компанией и с банками о получении гарантий. Мы надеемся, что большинству строительных компаний удастся выполнить новые требования закона и продолжить работу в доленом строительстве.

## **Справка «РГ»**

По данным СРО «Алтайские строители», в 2013 году в Алтайском крае было введено 660 тысяч квадратных метров жилья, освоено около 37 миллиардов рублей инвестиций. Рентабельность предприятий отрасли составила 1,8 процента при плане не менее десяти процентов.

**Источник:** [Российская газета](#), № 57, 13.03.14

**Автор:** Кузнецова Т.