

Зампред комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Александр Хинштейн подготовил законопроект с поправками в закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», сообщил агентству «Интерфакс-АФИ» источник в Госдуме.

Ныне действующий закон предусматривает механизмы защиты интересов дольщиков через формирование гарантий по обязательствам застройщиков с использованием банковских, страховых инструментов, а также через гарантии всероссийского общества взаимного страхования застройщиков.

«Законодательное право страховать риски застройщиков после выхода закона не заинтересовало крупных страховщиков, – отметил источник. – В то же время закон открывал возможности для формального подхода к страхованию, для привлечения слабых страховщиков к защите дольщиков. Изменения, предложенные депутатом, направлены на устранение этих недостатков».

Так, поправки поднимают уровень требований к размеру собственных средств страховщика, заключающего договор страхования интересов дольщиков, с 400 млн рублей до 1 млрд рублей. Они также уточняют величину уставного капитала страховой компании, добавил собеседник агентства.

Кроме того, поправки предусматривают создание в рамках общероссийского общества взаимного страхования (ОВС) застройщиков наблюдательного совета, куда должны входить представители Банка России, правительства и Госдумы РФ. Порядок голосования и формирования кворума для заседаний наблюдательного совета ОВС застройщиков максимально упрощены. Заседания наблюдательного совета, согласно поправкам, должны происходить не реже одного раза в 6 месяцев.

Поправки предусматривают, что Центробанк РФ ежеквартально размещает информацию о страховых организациях и ежемесячно – о банках, которые соответствуют требованиям настоящего закона и могут выдавать полисы, подтверждающие исполнение обязательств перед дольщиками, или банковские гарантии строителям.

Ключевой поправкой следует считать предложение о снятии ограничений на количество участников профильного ОВС, считает собеседник агентства. Число членов общества взаимного страхования застройщиков не ограничено. Таким образом, для создания ОВС достаточно будет желания войти в организацию даже нескольких крупных застройщиков.

«Попытка оживить закон и интерес к нему страховщиков с помощью таких поправок вряд ли окажется успешной», – считает главный аналитик «Интерфакс-ЦЭА» Анжела Долгополова.

По ее словам, с одной стороны, они действительно направлены на ограничение доступа к социально значимому виду страхования мелких и неустойчивых страховщиков, которые, гарантируя исполнение обязательств ненадежных застройщиков, в итоге не смогут защитить выплатами дольщиков.

Авторы поправок справедливо хотят уклониться от варианта превращения закона о защите дольщиков в фикцию, отметила аналитик. «Однако крупные страховщики, на которых ориентируются законодатели, по-прежнему будут воздерживаться от страхования договорной ответственности застройщиков из-за непрозрачности их рисков», – сказала она.

Кроме того, снятие ограничений на число участников ОВС может привести к недобросовестной конкуренции, когда несколько значительных застройщиков – членов ОВС станут препятствовать вхождению новых членов. Получившим отказ останется искать альтернативных гарантий у банка, критерии которого весьма строги, или у лидеров-страховщиков, которые принимать подобные риски избегают. Без всяких гарантий строить с привлечением средств дольщиков по закону запрещено. Круг замкнулся, рынок начнет перераспределяться в пользу узкого круга игроков. Может, это и защитит в итоге интересы дольщиков, но селекция на рынке застройщиков пойдет не вполне рыночным путем, полагает А.Долгополова.

Кроме того, добавила она, решения представительного наблюдательного совета ОВС застройщиков носят, согласно поправкам, рекомендательный характер, они не обязательны для исполнения.

Ранее, комментируя отношение к страхованию рисков дольщиков, первый заместитель председателя правления СОГАЗа Николай Галушин сообщил агентству: «У нас был ряд обращений застройщиков с предложением заключить договоры страхования. По ряду причин мы были вынуждены отказать в их удовлетворении».

В том числе причин он назвал отсутствие условий, при которых компания могла бы произвести полноценную оценку риска выполнения застройщиком обязательств перед дольщиками.

«Отсутствие надлежащей оценки рисков влечет сложность прогнозирования вероятности наступления страхового случая. К тому же такой риск нельзя перестраховать на российском и международном рынке», – сказал Н.Галушин.

Источник: [Финмаркет](#) , 23.04.14