

*Госдума одобрила в третьем чтении закон, который должен повысить ответственность застройщиков, их страховщиков и банков перед покупателями жилья. Законопроект, принятый на прошлой неделе, предполагает сразу несколько целевых мер. Одна из них – ужесточение требований по страхованию ответственности застройщиков перед частными соинвесторами, средства которых привлекаются в проекты строительства многоквартирных домов (МКД) по договорам долевого участия (ДДУ). По мнению авторов закона, а также игроков девелоперского рынка, новая инициатива властей позволит существенно снизить риски дольщиков.*

С другой стороны, нововведения могут стать причиной повышения стоимости квадратных метров для конечных потребителей. «После ужесточения требования к страхованию застройщиков пул страховых компаний, которые работают в данном направлении, скорее всего, сократится. Это может привести к повышению тарифов для девелоперов. А они, в свою очередь, переложат данную переплату на конечного потребителя, – отмечает генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. – Или им придется снижать свою маржу, на что вряд ли кто-то пойдет».

Опасения, связанные с ростом цен на новостройки для покупателей, высказала и руководитель юридического отдела ГК «МИЦ» Дарья Погорельская. «Если на момент вступления в силу изменений в законодательстве (для страхования это 1 октября 2015 года) ответственность застройщика будет застрахована в страховой компании, не отвечающей повышенным требованиям, он будет вынужден перезаключать договоры страхования, то есть нести дополнительную финансовую нагрузку. Для новых дольщиков данного застройщика это может означать очередное увеличение стоимости квартир», – комментирует она.

Сегодня ответственность застройщика перед дольщиками обеспечивается в виде банковских гарантий или страхования. Договор страхования ответственности девелопера может заключаться как со страховщиками, так и с обществами взаимного страхования (ОВС). В случае банкротства застройщика ответственность перед дольщиками несет страховая организация.

Однако, как рассказал «РБК-Недвижимости» депутат Госдумы Александр Хинштейн, который является инициатором и соавтором закона, большое число страховых компаний, работающих на рынке, сейчас не смогут гарантировать финансовое обеспечение страхового случая, если он возникнет.

В сложившейся сейчас ситуации заинтересованное лицо – дольщик, по мнению генерального директора СК АИЖК Андрея Языкова, лишен возможности выбирать страховщика для страхования рисков, связанных с получением квартиры. «Страховщика определяет застройщик, который находит самый дешевый, а зачастую и самый ненадежный вариант страховой защиты», – говорит он. Предложенные законодательные новации, по мнению Андрея Языкова, существенно меняют ситуацию.

В частности, повышаются требования к минимальному размеру собственных средств страховщика – он увеличен с 400 млн до 1 млрд руб. Уставный капитал должен быть не менее 120 млн руб., стаж работы компании на рынке страховых услуг – не менее пяти лет. «Повышение необходимого лимита собственных средств для страховых организаций, безусловно, обезопасит рынок, позволит оставить на нем только эффективных игроков», – считает коммерческий директор корпорации «Баркли» Екатерина Фонарева. Сейчас, по ее словам, на этом рынке около 40 страховых компаний. И не все из них в состоянии обеспечить достаточное страховое возмещение.

Законом устанавливается обязанность застройщика заключать договоры только с теми страховыми компаниями, которые отвечают данным требованиям. Устойчивость страховых компаний будет определяться по специальной методике Центробанка РФ, и вся информация разместится на его официальном сайте. Там же будут представлены данные о банках, имеющих право предоставлять банковские гарантии по проектам, которые строятся в рамках ФЗ-214. «Установлено требование, что банки, которые выступают поручителями застройщика, должны быть включены в учетный реестр в системе страхования вкладов. Также предусмотрен порядок действий застройщика на случай отзыва лицензии у такой кредитной организации», – отмечает эксперт международной юридической компании Dentons Андрей Незнамов.

В случае отзыва лицензии у банка-поручителя или у страховщика застройщик в течение 15 дней будет обязан перезаключить договор поручительства (страхования) с другой кредитной (страховой) организацией либо участвовать в ОВС.

Впрочем, пока крупные страховые компании не очень охотно страхуют ответственность застройщиков. «Мы считаем этот вид деятельности слишком непрозрачным, а риски по нему высокими, поэтому таким видом страхования не занимаемся», – рассказал «РБК-Недвижимости» управляющий продуктом страхования ответственности управления имуществом страхования СПАО «РЕСО-Гарантия» Борис Кузин. «Для

страховщиков это направление на самом деле не очень понятно, – признается Александр Хинштейн. – Поэтому сейчас Минстрой разрабатывает законопроект, который позволит заниматься перестраховкой рисков страховой компании с госучастием СК АИЖК.

Интерес к перестраховочным схемам, по словам Андрея Языкова, может быть очень высоким. «Мы уже чувствуем изменения на рынке, к нам активно обращаются крупные страховые компании с предложениями по сотрудничеству в данном сегменте рынка. Также увеличивается поток обращений непосредственно от застройщиков», – говорит он.

Языков не согласен с мнением тех участников рынка, которые считают, что новые правила приведут к повышению цен на жилье. «На первый взгляд, страхование ответственности вроде бы увеличивает затраты застройщика, – говорит гендиректор СК «АИЖК». – Однако нужно понимать, что одновременно возрастет доверие дольщиков к стройкам, поступлений от физлиц станет больше (аналогично тому, как страхование вкладов АСВ привлекло огромный поток депозитов в банки)». Это, по его словам, уменьшит зависимость застройщиков от дорогих банковских кредитов, а себестоимость строительства при долевом участии снизится на 5–7%.

«Принятие закона и в принципе наведение порядка в сфере страхования ответственности застройщиков перед покупателями положительно отразится на состоянии рынка недвижимости в целом», – считает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

**Источник:** [РБК](#), 06.07.15