Строители ждут возвращения обманутых дольщиков. Ужесточения требований к страховщикам может замедлить строительство.

Осталось 3–5 компаний, которые могут застраховать ответственность застройщиков при долевом строительстве, жалуется в письме в ЦБ бизнес-омбудсмен Борис Титов (копия есть у «Ведомостей»). Представитель ЦБ подтвердил получение письма.

Требования к страховым компаниям, которые могут страховать ответственность застройщиков, заработали с 1 октября. В списке страховщиков, которые соответствуют требованиям, 19 компаний (например, «Ингосстрах», страховая группа «УралСиб», «ВТБ Страхование» и т.д.) и Общество взаимного страхования. Список незакрытый и может дополняться, напоминает представитель ЦБ.

Если дом начал строиться в 2014 г. (на более ранних стройках страховать ответственность не нужно, и таких примерно 50%), то, чтобы привлечь новых дольщиков, с 1 октября застройщик должен страховать ответственность в одной из этих 20 компаний, объясняет руководитель аппарата Национального объединения застройщиков жилья Кирилл Холопик. В среднем в день в России заключалось 1500 договоров с новыми дольщиками на 6 млрд руб., требующих страхования. В октябре этот поток сократился втрое, рассказывает Холопик, хотя сейчас ситуация постепенно улучшается. Большинство девелоперов в октябре приостановили регистрацию договоров долевого участия, говорит гендиректор IKON Development Евгения Акимова. Некоторое время застройщики предупреждали клиентов, что регистрация задержится на 1–2 недели, отмечает управляющий партнер «Метриум групп» Мария Литинецкая.

Главные проблемы создает указание ЦБ, вступившее в силу 29 сентября, оно ограничило риски, которые может брать на себя страховая компания, – 30% собственного капитала на застройщика, поясняет Холопик. Если собственные средства компании на разрешенном минимуме – 1 млрд руб., то это 300 млн, то есть она может застраховать один многоквартирный дом, или 10% квартир в 10 домах, объясняет Холопик. Но и у более крупных страховых компаний скоро закончатся лимиты и они будут отказывать застройщикам, говорит Холопик, обходить это застройщики будут, дробясь на более мелкие компании, что не добавляет устойчивости рынку и не снизит риски дольщиков.

Из попавших в перечень компаний большинство не занималось страхованием ответственности строителей, отмечает Акимова, список ЦБ был сюрпризом. «Ингосстрах» не собирается страховать долевое строительство, во всяком случае, пока не будет изменен закон, говорит заместитель гендиректора «Ингосстраха» Илья Соломатин. Крупные компании не страхуют ответственность застройщиков из-за непрозрачности этого рынка, комментирует первый зампред правления СОГАЗа Николай Галушин (нет в списке ЦБ). У строителей долевого жилья есть два других варианта гарантировать ответственность – участвовать в Обществе взаимного страхования или получить банковскую гарантию.

Сокращение числа страховщиков увеличило тарифы на страхование с 0,15% до 1–3%, говорится в письме омбудсмена Тюменской области Ларисы Невидайло Титову (копия есть у «Ведомостей»). Тарифы выросли с 0,6–0,7% до 3–5%, говорит президент Granelle Group Ильшат Нигматуллин, это скажется на ценах на жилье.

Ранее встречались настолько низкие тарифы, которые явно показывали то, что никакой страховки, по сути, нет, объяснял министр строительства и ЖКХ Михаил Мень. В будущем, говорил Мень, возможно обязательное страхование непосредственно каждого дольщика, но как это администрировать – пока не понятно.

Нужны разъяснения – инструкции ЦБ, ограничение верхнего уровня ставок и распространение стандарта страхования хотя бы среди членов списка страховых компаний. Это в течение месяца позволит снизить напряженность на рынке, говорит руководитель экспертного центра при омбудсмене Анастасия Алехнович. Титов предлагает ЦБ на полгода приостановить действие новых требований или отменить пункт, устанавливающий максимальный размер ответственности, создать, например, в группе компаний АИЖК единую перестраховочную компанию.

В ЦБ готовы изучить предложения Титова, говорит представитель регулятора, в ближайшее время ЦБ проанализирует отчетность страховщиков и опубликует новый список. Отменить или приостановить требования ЦБ и норм закона – значит искусственно снизить барьеры для страховщиков, которые не могут гарантировать возвратность средств граждан, считает замминистра строительства Олег Бетин. В конце октября Мень провел совещание с представителями страховых компаний, по итогам которого стало понятно, что крупные страховщики готовы выйти на рынок, утверждает он.

Сколько в России дольщиков

Источник: Ведомости , 05.11.15

Авторы: Мереминская Е., Каверина М., Ляув Б.