*Строители готовы страховать свою ответственность перед дольщиками, но хотят делать это по понятным правилам, которые действительно будут эффективны в кризисной ситуации.*

С 1 октября вступили в силу поправки к закону «Об участии в долевом строительстве», ужесточающие требования к компаниям, страхующим ответственность застройщиков перед дольщиками.

После того как 2 года назад было введено обязательное страхование ответственности перед дольщиками, правила менялись уже дважды: сначала объем собственных средств страховщиков должен был составлять 120 млн рублей, затем был повышен до 400 млн, а теперь – до 1 млрд рублей, рассказывает генеральный директор НП «Объединение строителей СПб» Алексей Белоусов.

Новым правилам соответствуют 20 страховых компаний, из которых, по отзывам застройщиков, реально работают на рынке не больше пяти. Также можно застраховать ответственность в Обществе взаимного страхования (ОВС), которое работает на территории всей страны. Существует и механизм банковских гарантий, но ими строители фактически не пользуются из-за еще более высокого, чем у страховщиков, тарифа и необходимости отдавать в залог активы компании.

***Дорого и мало***

Уже первый месяц работы показал, что требования закона к страхованию ответственности требуют доработки, так как сейчас не столько защищают дольщика, сколько усложняют работу строителей.

«Изменения правил страхования ответственности застройщика перед участниками долевого строительства на сегодняшний день не несут видимой пользы ни застройщикам, ни дольщикам», – отмечает председатель совета директоров ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.

По его словам, цель ужесточения требований к страховщикам понятна: создать пул надежных страховых компаний, способных потянуть это направление бизнеса, но инициатива властей оказалась не до конца продуманной, и в итоге фактически эта инициатива на время остановила рынок.

«Строительные компании, даже такие крупные, как наша, пребывают в замешательстве в отношении страхования, – отмечает финансовый директор УК «КВС» Надежда Семенович. – Как можно ввести нормативы, но не дать механизма их исполнения?»

Основные претензии строителей связаны с тем, что установлены слишком скромные лимиты страхования застройщика одной компанией. 300 млн рублей при средней стоимости квартиры 5 млн рублей хватит всего на 60 квартир, что несопоставимо с объемами возводимого петербургскими компаниями жилья. «Мы сейчас заключаем договоры страхования, несмотря на условия. Но это все равно не решает проблемы: наш лимит мы выбрали за месяц», – рассказывает Надежда Семенович.

«Несмотря на то что строительство ведет несколько юридических лиц в составе группы, лимит 300 млн рублей на одну компанию скоро закончится и у нас, – отмечает заместитель коммерческого директора ГК «Норманн» Ольга Захарова. – Первоочередная мера, на наш взгляд, – это изменение расчета нормативов на одну компанию».

Еще один недостаток – рост тарифов. «Мы получили резкий рост стоимости страховки, которая повлияет на конечную цену жилья для жителей Санкт-Петербурга», – отмечает Игорь Креславский.

Но даже при таких тарифах в случае разорения строительной компании страховщик не сможет выплатить возмещение всем дольщикам: миллиарда рублей хватит, чтобы возместить потери за один многоквартирный дом. «Любое банкротство среднего игрока строительного рынка приведет, в свою очередь, к банкротству страховщика, а значит, дольщики все равно не получат своих денег», – констатирует Алексей Белоусов.

Не является панацеей и вступление в Общество взаимного страхования.

Во-первых, согласно закону о взаимном страховании, число членов ОВС не может превышать 500 юрлиц. Во-вторых, строителей не устраивает солидарная ответственность: так всем членам ОВС придется отвечать за разорение какой-нибудь не известной местным компаниям строительной фирмы из далекого региона. В-третьих, тариф страхования через ОВС можно узнать только после того, как заплатишь вступительный взнос. «Мы прорабатывали вопрос вступления в ОВС, но экономику участия в нем невозможно оценить», – отмечает Ольга Захарова.

В целом строители считают, что идея создания такого общества правильна, но недостаточно проработана, в том числе в аспекте государственного контроля. В существующем виде ОВС становится монополистом, что беспокоит многих участников строительного рынка.

***Есть предложения***

Сейчас строителям приходится работать с теми условиями страхования, которые есть.

«Мы заключили договор со страховой компанией – ООО «Региональная страховая компания» (РИНКО)», – которая входит в листинг Центрального банка РФ, – комментирует Ольга Козимянец, директор по продажам ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург». – Сведения о ней находятся на сайте группы, внесены в проектные декларации проектов, а также поданы в Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, для того чтобы беспрепятственно регистрировать договоры».

«Наша компания всегда работает в четком соответствии с действующим законодательством, в связи с этим с 1 октября мы уже заключили договоры страхования с двумя страховыми компаниями, соответствующими новым требованиям, – «Респект-Полисом» и «Региональной страховой компанией». В настоящее время работа по регистрации договоров долевого участия идет в обычном режиме», – отметили в компании Setl City.

Еще один крупный застройщик – «Главстрой-СПб» – работает с несколькими страховыми компаниями и прорабатывает вариант вступления в ОВС.

Чтобы страховать риски в большем объеме, необходима возможность заключать договоры перестрахования. По словам Алексея Белоусова, сейчас такие переговоры ведутся с зарубежными игроками. «Мы ждем, конечно, крупного европейского игрока, который сможет перестраховывать риски наших компаний, – отмечает Алексей Белоусов, – перестрахованием может заняться и АИЖК, но и у него не бесконечны возможности».

Одним из возможных вариантов является ограничение суммы, которая будет выплачиваться дольщику при наступлении страхового случая. Подобный механизм в настоящее время реализован в страховании банковских вкладов: при разорении банка Агентство страхования вкладов (АСВ) выплачивает не больше 1,4 млн рублей каждому человеку, разместившему в этом банке депозит.

Это сократило бы размер ответственности страховщиков, сделав объем выплат более реальным. Впрочем, сами строители признают, что таким образом ответственность перекладывалась бы на дольщика, что ставит под сомнение возможность применения такой меры.

Участники рынка отмечают, что при тех страховых случаях со строительными компаниями, которые уже происходили в России, страховые компании не выплачивали дольщикам возмещение, а брались за достройку квартиры. И это логично: людям, вкладывающим деньги в жилье, важно получить именно квартиру, а не деньги, тем более спустя несколько лет после начала строительства, когда эта сумма уже явно обесценилась.

Поэтому одним из предложений является также создание такого механизма, чтобы при банкротстве застройщика его деньги направлялись именно на достройку начатых объектов, то есть фактически на выполнение взятых ими обязательств.

Многие застройщики предлагают вместо единого федерального ОВС создавать региональные или окружные ОВС с более понятными условиями вступления и ответственности в случае наступления страхового случая. «Создание окружных ОВС решит проблему ответственности за компании из других регионов», – отмечает Ольга Захарова. Также это позволит соблюсти ограничение в 500 компаний, которые могут входить в подобное общество, тем более что зачастую в составе строительных холдингов действует несколько юридических лиц, каждое из которых должно страховать свою ответственность.

***В ожидании перемен***

То, что закон требует корректировки, уже ни у кого не оставляет сомнений. В конце октября состоялось совещание у вице-премьера Игоря Шувалова, где обсуждалось положение строительной отрасли после вступления в силу новых норм.

Минстрой готовит поправки к закону, которые должны быть внесены в ближайшее время на рассмотрение Государственной думы. И если в новых поправках будут учтены пожелания строителей, то это позволит разрядить обстановку, возникшую на рынке. Так что нынешняя непростая ситуация должна стать переходным периодом к более стабильному положению.

**Источник: Деловой Петербург , 16.11.15**