

*Компенсационный фонд долевого строительства, который заменит страхование договоров долевого участия, предлагается создать на базе НКО «Фонд единого института развития в жилищной сфере» под управлением Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Такой вариант выбрал Минстрой. До конца года фонду планируется передать полномочия, чтобы запустить его с 2017 года. Впрочем, нагрузка на фонд может оказаться неподъемной — взнос в размере 1% от стоимости стройки обязывает его брать на себя риски всех застройщиков, включая сомнительных.* Минстрой предлагает создать государственный компенсационный фонд на базе НКО «Фонд единого института развития в жилищной сфере», входящей в структуру АИЖК. Как пояснил вчера глава ведомства Михаил Мень, «надеемся, что оно так и будет, но все может еще развернуться». Сформировать фонд до 1 декабря поручил по итогам Госсовета президент Владимир Путин. По данным «Ъ», фонд может возглавить депутат Госдумы шестого созыва Елена Николаева. Сама она вчера не подтвердила, но и не опровергла эту информацию. В Минстрое «Ъ» заявили, что говорить о руководстве фонда преждевременно.

По опубликованному вчера проекту постановления правительства фонд будет формироваться за счет обязательных отчислений застройщиков — 1% планируемой стоимости строительства. Вчера в Минстрое не стали оценивать возможные объемы фонда, ранее речь шла о 30-35 млрд руб. в год — они пойдут на выплату возмещения дольщикам, застройщики которых банкротятся. Также возможны займы застройщику и финансовая помощь (в том числе безвозмездная) для завершения стройки.

В АИЖК на вопросы «Ъ» вчера отвечать не стали, заявив, что вопрос находится в компетенции Минстроя и правительства: «АИЖК выполнит те решения, которые будут приняты». В Минстрое рассчитывают, что фонд получит полномочия и будет запущен с 2017 года. После этого требования страхования и поручительства банка постепенно прекратят свое действие, рассчитывают в Минстрое. Однако предполагается переходный период — по словам Михаила Менья, если хотя бы один договор долевого участия в доме застрахован, то весь дом «продолжает жить по старой схеме». По оценкам ведомства, полный переход на новый механизм произойдет «примерно в 2018 году». При этом министр подчеркнул, что страховщики сейчас «пытаются максимально набрать свой портфель, используя демпинг в цене», что вызывает у ведомства «серьезные опасения», поэтому Минстрой готовит письмо в ЦБ.

Страховщики, в свою очередь, еще в конце сентября получили от главы департамента жилищной политики Минстроя Никиты Стасишина рекомендацию сворачивать бизнес до конца года. Представитель ЦБ велел всем участникам этого рынка подготовить бизнес-планы, показывающие, что компания сохранит устойчивость при уходе с рынка рисков долевого строительства. Впрочем, этот сегмент у страховщиков никак нельзя назвать ведущим — летом только девять компаний соответствовали требованиям ЦБ для допуска к такому страхованию, их сборы по итогам первого полугодия 2016 года составили порядка 6,5 млрд руб.

Компании вовремя не организовались и упустили развитие этого сегмента, говорит источник «Ъ» на рынке. «К сожалению, рыночные возможности упущены,— продолжает он,— в текущих условиях фонд — единственно возможная конструкция. Но за оставшиеся два месяца надо провести колоссальную работу, чтобы с января процесс

регистрации договоров долевого участия не встал». По его словам, фонд непременно столкнется со сложностями, которых успешно избегали страховщики. Рыночный тариф на страхование таких рисков составляет 1,1%, а в законе о фонде стоит порог «не более 1%». «Страховщик может отказать в приеме на страхование, а фонд за 1% будет брать риски всех застройщиков, в том числе слабых и сомнительных»,— говорит источник «Ъ». Подобные риски видит и Елена Николаева — по ее словам, минимизировать их «гипотетически» могла бы зависимость величины взносов от надежности застройщиков. «Для тех, у кого все прозрачно, можно установить низкие взносы, а для более рискованных — высокие»,— поясняет она. Впрочем, решение о плоской шкале принято, и оценить риски и возможности их устранения можно будет уже после начала работы фонда.

Источник: Ведомости, 02.11.2016