

Чем опыт страховщиков может быть полезен государству, и что можно улучшить в законе о защите дольщиков.

Страховщики покидают рынок жилищного строительства и передают всю ответственность в Фонд защиты прав дольщиков, то есть государству. Однако эта страница еще не до конца перевернута, и Фонд может многому научиться у страховщиков.

Скандалы с недобросовестными застройщиками.

Два года назад, когда создавался Фонд защиты прав дольщиков, участники рынка высказывали ряд опасений. Создатели Фонда отнеслись к ним скептически. Потом случился скандал с Urban Group, и на Фонде повисли обязательства почти на 70 млрд р. перед 20 тысячами обманутых дольщиков.

Ситуация может повториться еще не раз. На рынке уже появляются новые рискованные схемы финансирования строительства, а сам Фонд оставляет за бортом наиболее рискованные объекты.

По одной из таких схем застройщики заключают договоры с аффилированными юрлицами, чтобы впоследствии продавать квартиры по договорам переуступки прав собственности. И во многих случаях это оборачивается серьезным мошенничеством с появлением новых обманутых дольщиков. В нашей практике есть уголовные дела против недобросовестных застройщиков, активно использовавших подобные схемы для обмана дольщиков. Такие дела возбуждались по результатам наших проверок.

В качестве еще одного примера можно привести разворачивающееся сейчас дело о банкротстве группы компаний «Норманн» в Ленинградской области. О неблагоприятном положении «Норманна» мы писали региональным властям еще год назад. Многие из подобных ситуаций мы предвидели заранее, что позволило нам своевременно защитить интересы тысяч дольщиков.

Как обеспечить эффективную экспертизу строительства.

«Респект» изначально выходил на рынок с пониманием своей задачи. Мы не стали полагаться на стороннюю экспертизу, пусть даже она проведена авторитетными и надежными компаниями. Экспертиза делается лишь на начало строительства, а кто ответит на вопрос: что происходит на стройке потом?

Мы стали создавать свою уникальную трехуровневую систему проверки объектов и застройщиков. Именно благодаря предварительной тщательной проверке строительства и финансового положения застройщика «Респект», например, дважды отказал в страховании тому же Urban Group.

Без страхового полиса застройщик не мог привлекать дольщиков. Мы понимали, какую ответственность несем перед дольщиками. Поэтому старались уже на начальном этапе зачищать рынок от недобросовестных застройщиков, оценивая их финансовое состояние. Кроме того, на старте любого проекта IT-подразделение «Респекта» отслеживало наших потенциальных клиентов в медийном пространстве, в соцсетях, по базам данных юрлиц и сайтам, содержащим судебную информацию. Таким образом, мы старались узнать о застройщике все, а не только получить его бухгалтерский баланс на начало строительства.

На дальнейших этапах строительства мы не бросали контроль застройщика. 30-40% собранных премий мы вкладывали в создание и развитие 56 наших территориальных

подразделений в регионах. Здесь работало больше тысячи сотрудников – финансистов, экспертов-строителей, которые в режиме реального времени отслеживали происходящее на любом застрахованном нами объекте. Сколько денег дольщиков привлечено, сколько потрачено, соответствуют ли затраты запланированной смете, и «не химичат» ли строители со стройматериалами, – все это постоянно находилось под нашим контролем.

И если мы видели у застройщика объективные проблемы, то стремились сразу же помочь ему с решением. Если же в результате наших проверок мы убеждались в недобросовестном поведении застройщика, то прекращали отношения с ним, а о криминальных ситуациях извещали правоохранительные органы.

Экспертиза «Респекта» практически не допускала появления проблемных объектов. В конце 2018 г. эксперты рынка подсчитали, что «Респект», получая всего 1% страховой премии, содержал экспертизу, благодаря которой не допустил к деньгам дольщиков более 12% застройщиков (около тысячи строительных проектов), являющихся недобросовестными. Это позволило предотвратить появление 200 тыс. обманутых дольщиков и спасти более 400 млрд р. граждан, или почти 1 трлн р. государства. Наверное, это как раз тот самый триллион, который сейчас ищет ДОМ.РФ на достройку проблемных объектов других страховщиков.

Очевидно, что без подобной экспертизы застройщиков Фонд защиты прав дольщиков будет постоянно попадать в одни и те же ситуации, когда придется спасать дольщиков за счет бюджета.

Проблемы дольщиков, которыми не занимается Фонд.

Кроме того, есть проблема с теми обманутыми дольщиками, брать ответственность за судьбу которых Фонд сейчас не готов. Речь идет о проблемных объектах, которые остаются в портфелях страховщиков. На компенсацию расходов по ведению деятельности страховщикам оставляют лишь 1% от собранных премий. Но только на перестраховочную защиту «Респект», например, тратил 40% собранных премий. Таким образом, компенсация явно не соответствует уровню затрат. А главное, оставленные средства не позволяют выплачивать возмещение тем обманутым дольщикам, отвечать за которых Фонд не хочет. Это не самое справедливое по отношению к ним решение, и надо искать другие варианты, отвечающие интересам людей.

В первую очередь, не должно быть ни одного исключения, по которым Фонд имел бы возможность отказаться от обманутых дольщиков. По этому пути может пойти государство, выработав единые и понятные правила для всех дольщиков. Важно также, чтобы положение об 1% было пересмотрено: ведь и добросовестные страховщики тоже заслуживают справедливого отношения.

Источник: Википедия страхования, 29.07.2019