

С начала будущего года вводится обязательное страхование ответственности застройщиков многоквартирных жилых домов. Соответствующие требования предусмотрены изменениями в 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве».

После 1 января 2014 года для регистрации договора долевого участия застройщик должен будет предоставить в Росреестр поручительство банка или страховой полис либо вступить в общество взаимного страхования. Поправки в закон, целью которых была защита интересов дольщиков, вызвали бурное обсуждение как в строительном сообществе, так и в среде страховщиков. Мнения существенно расходятся. Закон породил массу вопросов. Как отразится его применение на первичном рынке жилья и на ценах на жилье вообще? Готовы ли банки и страховые компании отвечать перед дольщиками за строителей? Какой инструмент станет основным на этом рынке? На эти и другие темы сегодня рассуждают вице-президент Российского союза строителей по Сибирскому федеральному округу, президент СРО НП МНОС «Сибирь» Владимир Семенович Островский и генеральный директор НП «СРО «Первая гильдия строителей», председатель совета директоров ООО «Страховая инвестиционная компания» Станислав Викторович Мацелевич.

Владимир Островский, вице-президент Российского союза строителей по Сибирскому федеральному округу, президент СРО НП МНОС «Сибирь»

Категорически «Против»

Застройщики единодушно отрицательно отнеслись к принятию данного закона, и это вполне понятно – на них возложили дополнительные расходы, увеличился перечень документов, которые нужны для регистрации «долевки». Но и страховые компании тоже не испытывают энтузиазма по поводу перспективы страхования застройщиков в условиях разговоров об очередном грядущем (или уже начавшемся?) кризисе. Похоже, именно появлению подобных законопроектов мы обязаны поговоркой «хороших новостей не бывает». Данный закон коснется многих граждан нашей страны: строительных компаний, производителей строительных материалов, инвесторов и девелоперов. Ведь строительство жилья – это более 80% всего объема строительных работ в стране. Ежегодно на основании договоров долевого участия в строительство квартир вкладывается около 1,3 триллиона рублей. Только в одной Омской области в 2012 году было заключено более 8400 таких договоров. Закон распространяется на договоры как с физическими, так и с юридическими лицами. Прогнозируется, что застройщики в связи с

вступлением в силу этого закона будут вынуждены платить банкам и страховым компаниям около 70 млрд рублей в год, а цены на жилье на первичном рынке вырастут на 5–7%. Закон предусматривает три вида обеспечения: 1. поручительство банка; 2. членство в обществе взаимного страхования (ОВС); 3. классическое страхование. Выбор способа обеспечения своей ответственности, а также конкретного банка или страховой компании будет осуществляться самим застройщиком. Рассмотрим все эти варианты.

Поручительство банка

Поручительство является несвойственным для банка инструментом. Думаю, что банки совершенно не готовы массово его выдавать. С экономической точки зрения оно сходно с банковской гарантией. Большинство строителей получали банковскую гарантию в обеспечение исполнения госконтракта. Это не очень сложно. Но банки относительно легко выдают их, потому что около 90% госконтрактов не предусматривает авансирования, и отвечать банку приходится реально только за штрафные санкции, размер которых, как правило, незначителен. В данном же случае речь идет об ответственности за живые деньги дольщиков. А как известно, государство у нас особо защищает интересы данной категории граждан. Кроме того, поручителями застройщиков смогут выступить только крупные банки. Требование закона к банку-поручителю – не менее 5 лет работы и не менее 1 млрд рублей собственного капитала. Этим требованиям из почти 1000 существующих в стране банков соответствует лишь 331. Большинство из них – большие бюрократические структуры, подвинуть которые к созданию нового продукта весьма проблематично. Кроме того, получая поручительство банка, застройщики будут расходовать свои лимиты на кредитование. Разумеется, застройщику выгоднее получить от банка живые деньги, а обязательства по договору долевого участия обеспечить иным способом.

Общество взаимного страхования

В стране будет создано одно-единственное общество взаимного страхования застройщиков. Строители не могут сами его создать. Инициатором его создания по закону должно быть Министерство регионального развития РФ. В настоящее время поданы документы на его регистрацию. Но возможно, в регистрации будет отказано в связи с тем, что не была соблюдена процедура учреждения ОВС. Кроме регистрации, ОВС еще должно будет получить лицензию на страховую деятельность. Так что к моменту вступления в силу закона ОВС еще не сможет работать, и его члены будут вынуждены пользоваться другими вариантами обеспечения. В прессе и Интернете появилась информация о попытках создания других обществ взаимного страхования,

например, в Новосибирске, Барнауле, Кемерово, Омске. Деятельность их будет незаконной. Люди, которые их создают, либо не читали закон, либо мошенники. Неоднократно заявлялось, что членство в обществе взаимного страхования будет дешевле, чем классическое страхование. Что оно будет доступным для небольших застройщиков. Поэтому многие строители, желавшие выступить его учредителями, были очень удивлены, когда уже после подписания всех документов выяснилось, что им нужно оплатить вступительные взносы в размере 1,5 млн рублей с каждого. При этом тарифы на страхование ОВС еще не утверждены. Вовсе не факт, что они окажутся ниже, чем в страховых компаниях. Скорее, они окажутся выше. Ведь в отличие от обычных страховых компаний общество взаимного страхования получает доход от одного вида страхования. В случае кризиса на рынке жилья у него не будет доходов от других источников, чтобы перекрыть убытки. Один из членов совета Национального объединения строителей назвал создание ОВС явной аферой: «Конечно, они соберут сперва с застройщиков довольно много денег, но года через два-три либо обанкротятся, либо потребуют от всех своих членов значительных дополнительных взносов». Ведь взаимное страхование означает ответственность всех добросовестных его членов за всех неудачливых и недобросовестных.

Страхование

Казалось бы, страховые компании должны радоваться новому источнику дохода. Государство создало для них новый большой рынок. Однако на прошедшей недавно в Новосибирске конференции по этой теме с участием основных застройщиков, представителей власти, страховых компаний выявилась неготовность большинства страховых компаний страховать данный риск. Так, представитель «Росгосстраха» заявил, что они не намерены страховать застройщиков. Руководитель Новосибирского филиала ВСК рассказал, что ими будет установлен тариф в размере 10% от стоимости квартир. По сути, он является запретительным. «Застройщикам будет дешевле получить поручительство банка», – заявил он. Но мы-то с вами знаем, что не дешевле. Банки любят строителей еще меньше, чем страховые компании. СОГАЗ, «Гефест» и «Транснефть» также говорят о том, что не будут страховать застройщиков. «Ингосстрах» еще не приступал к разработке правил по данному виду страхования. Национальное объединение застройщиков провело мониторинг страховых компаний на соответствие требованиям закона к страхованию ответственности застройщиков. Закон содержит требования к сроку работы компании, ее уставному капиталу и собственному капиталу. Кроме того, страховая компания должна иметь соответствующий пункт в лицензии. Выяснилось, что лишь незначительная часть страховщиков могла бы страховать застройщиков. Но почти все, кто может, не хотят. Расходы на страхование застройщики неизбежно будут закладывать в стоимость жилья. Для потребителей предложенная ВСК ставка означала бы 10-процентный рост цен на жилье. Такой подход ставит крест на идее доступного жилья. В итоге принятие закона, вместо того чтобы защитить дольщиков, может отбросить рынок на много лет назад. К состоянию, которое

было до принятия 214-ФЗ. Застройщики будут избегать регистрации договоров долевого участия, заключая заведомо недействительные «предварительные договоры купли-продажи». Соответственно, дольщики снова столкнутся с двойными и тройными продажами своих квартир и окажутся совершенно незащищенными в случае банкротства застройщика. В итоге я ожидаю таких последствий применения данного закона, как рост цен на жилье, падение объемов жилищного строительства, вынужденное применение строителями серых схем привлечения средств граждан и, как следствие, незащищенность дольщиков.

Станислав Мацелевич, генеральный директор НП «СРО «Первая гильдия строителей», председатель совета директоров ООО «Страховая инвестиционная компания»

Осторожно «за»

Действительно, введение обязательного страхования ответственности застройщиков создаст в первой половине будущего года ряд трудностей для всех строителей многоквартирных жилых домов. А для многих из них сделает невозможным легальное привлечение средств граждан. На первом этапе закон о защите дольщиков даже может спровоцировать появление новых обманутых и при этом не застрахованных дольщиков. Представьте себе следующую ситуацию. Застройщик привлек деньги ряда дольщиков до вступления в силу закона и имел бы возможность и дальше привлекать их и спокойно строить дом. Но наступило 1 января 2014 года, и ни одна страховая компания не согласилась застраховать его. Банк тоже не дал кредит. И все, на дальнейшее строительство нет средств. А дольщики, успевшие внести деньги, не получают квартиры. На месте законодателя я бы предусмотрел, что, если разрешение на строительство получено до 1 января 2014 года, страхование не требуется. И все равно расходы на страхование меняют всю экономику стройки, составленный ранее застройщиком бизнес-план требует пересмотра. Причины принятия данного закона понятны. Государство устало решать проблемы дольщиков и хочет кардинально изменить ситуацию. Переложить связанные с инвестированием средств в жилищное строительство риски на страховые компании и банки. Рассматривался и вариант полного запрета застройщикам привлекать средства физических лиц. Но правительство пришло к выводу, что это вызвало бы кризис на рынке жилищного строительства, резкий спад его объемов. 1,5 триллиона рублей – примерно такую сумму граждане ежегодно вкладывают в приобретение строящегося жилья. Лишите застройщиков этих денег – и стройка встанет. Ситуацию с защитой прав дольщиков действительно надо менять. С экономической точки зрения привлечение средств дольщиков очень похоже на привлечение денег во вклады. Но если деятельность банков детально регламентирована, Центробанк контролирует каждый их шаг, то контроля за

финансовой деятельностью застройщиков практически нет. Если эту ситуацию не изменить, обманутые дольщики будут возникать снова и снова. Большинство страховых компаний не желает ни нести реальные риски, ни заниматься оценкой надежности застройщиков. Нет у них желания создавать необходимые для этого подразделения. Потенциальный доход кажется им недостаточным для того, чтобы перестраивать свою работу. Понятна логика ВСК, установившей тариф в 10%. Можно страховать всех подряд, не разбираясь в надежности застройщика, и такая ставка все равно сделает работу страховой компании безубыточной в случае разорения каждого 10-го строителя. Но при этом получится, что из-за лени страховой компании надежные застройщики будут переплачивать, компенсируя страховщику убытки от разорения ненадежных застройщиков. Тариф в 10% неприемлем для строителей, особенно в Омской области, где маржа застройщиков совсем невелика. Но, говорят, что в этом и была задумка авторов закона: долевое участие в строительстве само отомрет из-за его нерентабельности в условиях дорогого страхования. Я полагаю, что можно страховать ответственность застройщиков. Но делать это следует только в отношении безусловно финансово надежных и опытных строительных компаний. При этом ставка для них не должна превышать 3%. Тогда ненадежные застройщики лишатся возможности привлекать деньги граждан и будут вытеснены с рынка. Если все сделать правильно, конкуренция на рынке уменьшится и для надежных застройщиков будут созданы благоприятные условия. Застройщики уже сейчас могут предоставить в нашу страховую компанию свою документацию для оценки рисков и расчета тарифов, с тем чтобы в будущем году заключение договоров долевого участия продолжилось в рабочем режиме. При благоприятном развитии ситуации действие закона должно привести к тому, что в стране больше не будет обманутых дольщиков, на рынке останутся только крупные и надежные застройщики, привлекающие средства дольщиков и кредитные ресурсы под контролем банков и страховых компаний. Конкуренция среди застройщиков уменьшится, норма прибыли вырастет. При неблагоприятном – бизнес уйдет в тень и будет пользоваться незаконными предварительными договорами купли-продажи или поддельными страховками.

Источник: BK55.ru , 09.10.13