

На рынке новостроек введено обязательное страхование ответственности застройщиков перед дольщиками. Ключевым элементом системы станет новообразованное Общество взаимного страхования застройщиков.

Вступившие в силу с 1 января поправки к 214-ФЗ «О долевом строительстве» ужесточили требования к застройщикам жилья. Теперь Росреестру запрещено регистрировать договоры долевого участия в стройках, начатых в 2014 году, без полиса страхования ответственности застройщиков перед дольщиками. Данная инициатива призвана снизить риски для дольщиков и в перспективе вытеснить с рынка недобросовестных застройщиков.

Страховщиков новшество не воодушевило

В соответствии с принятыми поправками у девелопера, который продает новостройки в розницу, есть три варианта действий: купить коммерческую страховку, получить банковскую гарантию или вступить в недавно созданное Общество взаимного страхования застройщиков. Перед классическими страховщиками, казалось бы, открываются новые горизонты в бизнесе, но они без энтузиазма восприняли появление нового для себя рынка.

«Настроение крупных игроков страхового рынка сегодня таково: они не хотят заниматься страхованием ответственности застройщиков перед дольщиками в нынешнем формате, – отмечает первый заместитель председателя правления страховой компании «СОГАЗ» Николай Галушин. – Застройщик может потратить полученные от дольщика деньги на строительство другого объекта. Могут резко подорожать строительные материалы, и собранных денег не хватит. В кризисной ситуации банки могут прекратить кредитование застройщика и перестать выдавать ипотеку, и тогда встанет стройка, продажи прекратятся. Рисков слишком много, и их невозможно адекватно оценить».

Если учесть, что в острой фазе кризиса львиная доля девелоперов замораживает строительство, то ставки страхования ответственности застройщиков должны быть двузначными. Однако это настолько увеличит себестоимость проектов, что экономического смысла в таком страховании нет.

Крупные банки тоже не горят желанием выдавать поручительства застройщикам, играя роль страховщиков. Причина та же: риски слишком велики и нестандартны. Можно предположить, что банки пойдут на выдачу поручительств в двух случаях: когда банк является собственником девелопера или же кредитует его.

Значит ли это, что страховщики и банкиры вообще отказываются от страхования ответственности застройщиков? Нет. На рынке есть множество страховых компаний, которые зарабатывают тем, что берут на себя любые риски. Понятно, что такие компании сами находятся в зоне риска и выплата страховых возмещений не входит в их планы. Есть и банки, готовые за деньги выдавать поручительства по такой же схеме. Девелоперы уже имеют массу предложений по таким схемам. Однако вряд ли «мусорные» страховки это и есть цель реформы.

Девелоперы у общего котла

Изменения в законе о долевом строительстве породили принципиально нового игрока – Общество взаимного страхования застройщиков (ОВСЗ). Оно было зарегистрировано в Минюсте в октябре 2013 года, а в конце декабря получило лицензию от Службы по финансовым рынкам Центрального банка. Членами ОВСЗ уже стали 47 компаний из 17 регионов России. Председателем правления общества выбран Александр Ручьев – глава компании «Мортон», одного из крупнейших застройщиков столичного региона.

На первый взгляд, ОВСЗ похоже на Агентство по страхованию вкладов (АСВ) – только вместо банковских депозитов физических лиц предметом страхования служат договоры долевого участия в стройке. Однако отличия весьма существенны. АСВ – структура, созданная и управляемая государством, а ОВСЗ – некоммерческая организация, которую учредили сами застройщики. Государство в лице службы по финансовым рынкам ЦБ только надзирает за ОВСЗ. В случае нехватки средств АСВ будет докапитализировано из госказны. ОВСЗ в случае исчерпания резервного фонда не получит денег от государства, а будет собирать их с членов общества.

Есть важный нюанс и в выплате страховок. При отзыве у банка лицензии АСВ практически немедленно начинает процедуру выплаты страховок владельцам депозитов. Остановка стройки или задержка со сдачей дома не предполагает быстрого

возврата денег дольщику. Страховым случаем для ОВСЗ является вступление в силу решения суда либо о банкротстве девелопера, либо о наложении взыскания на предмет залога. Беда в том, что суды могут тянуться годами. К тому же банкротства девелоперов – весьма редкая вещь, а с замораживанием стройки и срывом сроков сдачи объекта мы сталкиваемся очень часто.

Механизм действия ОВСЗ будет следующим. На первом этапе застройщик должен будет вступить в ОВСЗ, заплатив взнос в размере 500 тыс. рублей. Общество оставляет за собой право отказать в принятии новому члену. Причины отказа могут быть различными: недостаточный опыт девелопера или его плохое финансовое состояние, связь с криминалом или судебные иски, поданные против застройщика. Став членом ОВСЗ, девелопер просит рассчитать страховой тариф для своего проекта. Если тариф его устраивает, то после заключения договора долевого участия с покупателем квартиры застройщик перечисляет страховую премию в ОВСЗ и получает полис. Затем он сдает в Регистрационную палату договор долевого участия с конкретным покупателем вместе со страховым полисом. При наступлении страхового случая ОВСЗ обязано в течение месяца выплатить дольщику страховую сумму. После этого, получив по регрессу права на застрахованную стройку, ОВСЗ будет искать возможность завершить строительство объекта.

Ключевой для рынка вопрос связан с тарифами на страхование ответственности. Два года назад в Госдуме всерьез обсуждались ставки в 5–10%, но такие тарифы сильно ударили бы по региональным девелоперам. В ноябре 2013 года на собрании членов ОВСЗ регионалы пытались отстоять идею предельно низкого тарифа – 0,05%, но в итоге победила концепция столичной фракции («Мортон», ПИК, МИЦ). Она предполагает базовый тариф 1,2% и поправочные коэффициенты от 0,1 до 10. Поправочный коэффициент будет рассчитываться по утвержденной методике исходя из характеристик проекта, а также финансовых и правовых показателей застройщика. Применение коэффициента 10 будет означать запретительный тариф 12%. Однако, по словам директора НО «ОБС застройщиков» Сергея Пахомова, ставки не будут очень высокими – средний тариф по уже рассмотренным проектам составляет порядка 1%.

По словам Сергея Пахомова, в 2014 году ОВСЗ планирует застраховать 2,5–3 млн кв. м новостроек на 150 млрд рублей. Суммарная страховая премия должна составить порядка 1,5 млрд рублей, из них 90% попадет в резервный фонд, а остальное будет потрачено на функционирование самого общества.

Опасность монополизации

Попробуем проанализировать, как появление ОВСЗ повлияет на рынок новостроек.

Аспект первый: риски рынка. По мнению инициаторов реформы, система страхования ответственности застройщиков должна резко снизить риски дольщиков. На бумаге все просто: девелоперы платят страховые премии в ОВСЗ, резервные фонды постоянно растут, в случае банкротства застройщика дольщики получают возмещение. Однако на практике все может сложиться совсем не так.

Во-первых, новая система разворачивается в сложный момент резкого замедления экономического роста в стране. Будь система запущена в 2003 году, можно было бы предположить, что к кризису, за несколько «тучных» лет, ОВСЗ собрало бы существенные резервы. Сегодня времени для накопления достаточных резервов может не хватить.

Во-вторых, как показывает практика, в период острого кризиса проблемы испытывают практически все девелоперы: продажи останавливаются, банки перекрывают ипотеку и проектное финансирование. И трудно себе представить, что у девелоперов найдутся деньги на докапитализацию ОВСЗ.

В-третьих, настораживает дистанцирование государства. В России более 85 тыс. обманутых дольщиков, позиция власти до сегодняшнего дня была определенной: «Государство постарается довести до конца все проблемные стройки». Введение взаимного страхования застройщиков означает передачу части функций государства профессиональному сообществу. Возможно, за всей этой реформой стоит желание государства сбросить с себя обязательства перед будущими обманутыми дольщиками.

Аспект второй: цены. Если поверить, что средний тариф будет удерживаться на уровне 1%, то можно смело говорить, что такое повышение себестоимости окажется несущественным для девелоперов. Если тарифы окажутся на уровне 3–5%, то для региональных застройщиков это станет сильным ударом: в регионах разница между себестоимостью и продажными ценами очень невелика.

В долгосрочной перспективе введение механизма ОВСЗ может стать катализатором монополизации рынка. Александр Ручьев не скрывает, что ОВСЗ должно стать дополнительным регулятором для вытеснения с рынка недобросовестных застройщиков. Но кто будет проводить границу между добропорядочными и недобросовестными? «Есть опасение, что ОВСЗ может стать инструментом в конкурентной борьбе. Те, кто контролирует общество, получают слишком много информации о проектах и финансовом положении конкурентов. Методов воздействия в их руках окажется немало. Они могут не принимать в общество неугодных или выставлять запретительные тарифы на страховки, – делится опасениями руководитель крупной девелоперской компании. – Исходя из этих рисков и учитывая размер наших проектов, мы посчитали, что нам выгоднее не вступать в ОВСЗ, а купить страховую компанию и страховать ответственность в ней».

Впрочем, в ближайшие год-два влияние ОВСЗ будет незначительным. Девелоперы смогут покупать страховки у «мусорных» страховых компаний. К тому же строгость законов, как всегда, будет компенсироваться необязательностью исполнения. Ведь спустя девять лет после принятия 214-ФЗ более чем в 10% московских новостроек квартиры продаются по запрещенным схемам – через всевозможные предварительные договоры и векселя.

Источник: [Эксперт](#), № 6, 03.02.14

Автор: Щукин А.