С 1 января вступил в силу закон о взаимном страховании ответственности застройщиков, согласно которому застройщик не может привлекать средства граждан, не застраховав свою ответственность перед ними. По словам экспертов, новый закон уже заработал на рынке, однако для того, чтобы покупателю быть уверенным в гарантии, стоит выбирать застройщиков, установивших отношения с надежными страховщиками.

Суть новации

Как объясняет генеральный директор СК АИЖК Андрей Языков, закон «Об участии в долевом строительстве» сначала пресек практику «двойных продаж», обязав регистрировать права дольщиков на ранних этапах, затем ввел жесткую ответственность за нецелевое использование средств дольщиков. Наконец, с января текущего года закон обязывает каждого застройщика в момент продажи прав на недостроенное жилье предоставлять гарантии 100-процентной возвратности средств в одной из трех форм: банковское поручительство, страховка от профессионального объединения застройщиков – Общества взаимного страхования (ОВС) или страховая защита от имени коммерческого страховщика. Если гаранты будут исправно платить в пользу дольщиков, то проблема обманутых дольщиков будет решена окончательно. Теперь перед тем, как застройщик заключит договор участия в долевом строительстве и привлечет денежные средства, ему необходимо либо получить поручительство банка, обеспечивающее исполнение обязательств застройщика, либо застраховать свою гражданскую ответственность, объясняет начальник юридического департамента «РГ-Девелопмент» Сергей Сарайкин.

«Самым распространенным способом на практике стало страхование гражданской ответственности застройщика. Договор страхования считается заключенным со дня регистрации договора о долевом участии в строительстве (ДДУ) и действует до указанного в ДДУ срока передачи квартиры дольщику», – говорит председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. По ее словам, по истечении двух лет после указанного в ДДУ срока передачи квартиры договор страхования должен обеспечивать возмещение страховой выплаты, если наступил страховой случай. Собственно страховой случай – это нарушение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия. Это нарушение должно быть подтверждено одним из двух документов: решением суда об обращении взыскания на предмет залога или решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Договор долевого участия пройдет государственную регистрацию только в случае, если орган государственной регистрации обладает сведениями из Банка России о включении

страховой компании, застраховавшей данного застройщика, в реестр страховых организаций.

«В начале года застройщики вступали в ОВС, банки и страховые компании только присматривались к новому полю деятельности. На данный момент прецеденты получения банковских гарантий и страхования ответственности в страховых компаниях есть, но в меньших объемах», – говорит коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. По его словам, для страховой компании, так же, как и для банка, оценить все риски, которые могут возникнуть в процессе строительства, сложно, поэтому далеко не все компании, работающие в этой сфере, берутся предлагать застройщикам подобную услугу. «Поскольку вступительные взносы в общество взаимного страхования, равно как и страхование в страховых компаниях, – суммы далеко не маленькие, закон в любом случае отсек часть мелких застройщиков, которые попросту не располагают необходимой для страхования своей ответственности суммой», – добавляет он.

Основные проблемы

По словам Сергея Сарайкина, практика применения законодательства свидетельствует о том, что застройщики в первую очередь активно используют возможность создания общества взаимного страхования. Так, с августа 2013 года существует и действует некоммерческая организация «Общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», учредителем которой являются 30 крупнейших застройщиков из 13 регионов России. С момента ее учреждения были приняты решения о приеме в члены организации в отношении более чем 150 застройщиков. Большинство из них являются крупными застройщиками Москвы и Московской области, включая ГК «Мортон», ГК МИЦ, ГК ПИК, ГК «Жилищный капитал». Застройщики, желающие вступить в организацию, оплачивают вступительный взнос, а также страховые тарифы в зависимости от того, страхуется каждый договор долевого участия либо каждый дом. К страховым тарифам применяются повышающие или понижающие коэффициенты. «Общество взаимного страхования стало работающим инструментов рынка, по состоянию на сентябрь объем принятых к страхованию рисков составил 24,09 млрд руб.», – говорит Сергей Сарайкин.

По словам Андрея Языкова, сложности с реализацией закона возникли с неожиданной стороны: банковский рынок и страховой рынок оказались не готовы оперировать столь крупными рисками, не имея качественных инструментов андеррайтинга и контроля строительства. «По своей сути, страховать ответственность застройщика – бизнес действительно непростой, поскольку оценивается в первую очередь репутация

застройщика. Сам закон в себе хранит конфликт интересов: застройщику важно лишь исполнить формальность, и ему безразлично качество защиты дольщика. В то время как дольщику придется доверять предложенной защите», – говорит эксперт.

На рынке на сегодня не урегулированы две ситуации. Во-первых, юридический риск, когда содержание документа о защите дольщика содержит радикальные исключения, делающие защиту фиктивной. В частности, по словам Андрея Языкова, совсем непростая ситуация сложилась с банковскими поручительствами, где отсутствуют хоть какие-то инструменты публичного контроля. Во-вторых, формально защита выдается в пользу одного дольщика, но реально риск необходимо оценивать на «одного застройщика», а значит, кумуляция риска может достигать многомиллионных сумм. «К примеру, минимальная стоимость типового панельного дома в регионе превышает 300 млн руб. Ряд некрупных банков и страховщиков выдал уже своих страховок и поручительств на суммы, значимо превышающие собственные активы, то есть они никогда не смогут исполнить свои обязательства. Такое стало возможным в силу недостаточного уровня существующего контроля», – говорит Андрей Языков.

По словам Ирины Доброхотовой, это лишь дополнительный инструмент защиты прав дольщиков. «Можно отметить, что поручительство банков видится наиболее надежным механизмом, однако требования, предъявляемые законом к банковским организациям, существенно сокращают их круг. Более того, застройщику выгоднее получить в банке кредит, нежели платить по поручительству, которое должно покрывать срок строительства плюс два года», – говорит эксперт. Более того, по словам директора юридического департамента ГК ПИК Евгения Панчина, если хотя бы один договор участия в долевом строительстве в отношении объекта был зарегистрирован до 1 января текущего года, требования по обязательному страхованию ответственности застройщика при заключении договора долевого участия на такой объект не распространяются.

«В случае если объект долевого строительства, который намерен приобрести дольщик, застрахован Обществом взаимного страхования застройщиков, можно считать, что дольщик уже выбрал застройщика с правильным страховым полисом. Деятельность Общества взаимного страхования застройщиков регулируется специальным федеральным законом», – говорит Евгений Панчин. По его словам, правом страховать свои объекты в Обществе взаимного страхования застройщиков (ОВСЗ) обладают только члены общества и для того чтобы им стать, застройщик должен представить в ОВСЗ определенный пакет документов. Общество формирует страховые резервы, которые могут быть направлены только на выплаты дольщикам, а также проводит плановые и внеплановые проверки деятельности застройщиков – членов ОВСЗ, осуществляя при этом информационное взаимодействие с уполномоченными

государственными органами.

Если застройщик осуществляет страхование ответственности не в ОВСЗ, а у коммерческого страховщика или оформляет банковское поручительство, это, конечно, не говорит о том, что это обязательно застройщик с плохим или неправильным страховым полисом, предупреждает господин Панчин. Однако для этого страховщики должны иметь лицензию, позволяющую осуществлять такого рода операции, а также соответствовать ряду требований.

Так, коммерческий страховщик должен заниматься профессиональной деятельностью не менее пяти лет, а также обладать 400 млн руб. собственных средств, в том числе не менее 120 млн руб. уставного капитала. В свою очередь, банки должны работать на рынке не менее пяти лет, а также обладать уставным капиталом не менее 200 млн руб. Однако, в отличие от ОВСЗ, у дольщика отсутствует возможность оперативного получения необходимой информации от коммерческого страховщика или банка, так как последние ее нигде не публикуют и не раскрывают третьим лицам. «Банк или коммерческая страховая компания должны иметь в своем штате профильных специалистов, которые в состоянии оценить как разрешительную документацию, так и финансовую составляющую проекта и имеющиеся риски», – говорит Евгений Панчин.

Найти защитника

В целом, по словам экспертов, новый закон должен решить проблему обманутых дольщиков. «Идея в законе заложена очень хорошая: заемщик, как слабая сторона, не должен сражаться с застройщиком в случае его банкротства. Это на себя должны взять профессионалы – ОВС, страховщики, банки. Цель закона была снизить страхи дольщиков и привлечь из деньги на ранних стадиях строительства, то есть снять зависимость стройки от дорогого банковского кредита», – говорит Андрей Языков.

Однако для этого дольщикам стоит просчитать, способен ли гарант, то есть страховщик, исполнить свои обязательства по выплате в случае остановки стройки. Расчет простой: взять стоимость своего жилья, умножить на количество квартир в доме и сопоставить с балансом страховщика. Страховщик может принять на себя риск не более 10% собственных средств. Потому если у страховщика собственных средств 400 млн руб., а дом стоит 800 млн руб., то лучше не принимать такую защиту. Впрочем, по словам гендиректора Tekta Group Дмитрия Коновалова, для дольщика не имеет значения, какая

организация и каким способом застраховала объект. «Строительство имеет определенный цикл, о работе механизма страхования в отношении запущенных в этом году проектов можно будет говорить только через два-три года», – говорит эксперт.

Впрочем, по словам Григория Алтухова, пока не было ни одного страхового случая и сложно предугадать работу страховки на практике. Тем не менее уже сейчас можно говорить о том, что в случае негативных внешних факторов, как, например, в 2008 году проблемы со строительством испытывали даже серьезные крупные компании, у того же ОВС при массовом обращении дольщиков могут возникнуть проблемы с выплатами. «С точки зрения дольщика закон усиливает ответственность застройщика и возможность вернуть свои деньги. Все-таки компенсация в виде страховой выплаты – это лучше, чем печально известные ситуации, когда дольщик теряет все в случае невыполнения застройщиком своих обязательств», – говорит директор юридического департамента Kalinka Group Ольга Славкина. Впрочем, по ее словам, в любом случае компенсация не заменит готовой квартиры, а ведь именно на нее рассчитывает дольщик, вкладываясь в новостройку.

Источник: **Приложение к газете «Коммерсантъ» , 51, 23.10.14**

Автор: **Квар-Кузьмина П.**