

В России насчитывается 100 тысяч обманутых дольщиков, и их армия продолжает расти. На страхование ответственности строителей перед дольщиками у российских страховщиков средств не хватает. Что делать, решали депутаты ГД и эксперты.

В четверг эксперты и депутаты Госдумы до позднего вечера обсуждали, какие поправки надо внести в уже принятый в первом чтении законопроект о страховании ответственности застройщиков перед дольщиками, вложившими деньги в жилищное строительство.

В первом чтении закон №643875-5 «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве» был принят 6 июня 2012 года. Его основная новация – создание общества взаимного страхования застройщиков. Это, согласно тексту, «единая некоммерческая организация в форме общества взаимного страхования, созданная в соответствии с Федеральным законом «О взаимном страховании».

Механизм взаимного страхования предполагает создание общества на основе членства профессиональных участников и объединения денежных взносов. И со временем на строительном рынке должно сократиться количество недобросовестных застройщиков, поскольку строители не захотят платить за тех, кто точно обманет, считают эксперты. Но в любом случае это будет лишь через пару лет, когда механизм исключения недобросовестных участников будет отработан.

«Высока вероятность того, что законопроект в этом виде приведет к незначительному удорожанию строящихся квадратных метров. Но размер удорожания можно будет прогнозировать только после определения размера взносов застройщиков в фонд взаимного страхования. Впрочем, изменение рынка и доверие дольщиков к застройщикам будет напрямую зависеть от правоприменительной практики», – считает Александр Соколовский, исполнительный директор филиала Консалтинговой группы «НЭО Центр» в Санкт-Петербурге.

Спорный вариант

Первая редакция документа вызвала возражения со стороны строителей и страховщиков, которые заявили о том, что страховой рынок не готов ни к таким объемам страхования, ни к таким рискам.

По словам одного из соавторов документа депутата Госдумы Александра Хинштейна, на территории 63 российских регионов насчитывается более тысячи проблемных объектов строительства, а в списках обманутых дольщиков значится около 100 тысяч семей, рискнувших вложить свои деньги в долевое строительство, но так и не заселившихся в новые квартиры. Лидирует по недостроям и обманутым дольщикам Московская и Самарская области. Депутат внес закон, чтобы «избежать роста числа обманутых дольщиков».

Ко второму чтению были предложены радикальные поправки. Они, в частности, предусматривают обязательное обеспечение ответственности застройщиков. Строителям предлагается выбрать один из двух вариантов: либо поручительство в порядке, предусмотренном статьей 151 настоящего федерального закона, либо страхование гражданской ответственности застройщика в случае неисполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве (в порядке, предусмотренном статьей 152 настоящего федерального закона).

Страховщиков «женили» без спросу

«Поправки, касающиеся обязательного страхования ответственности застройщиков перед дольщиками, были предложены Минфином без участия страхового сообщества. Сами страховщики выступают против использования механизма страхования в данном случае», – пояснила BFM.ru Зинаида Кузьмина, директор департамента страхования финансовых рисков и ответственности ОАО «АльфаСтрахование»

Она отметила, что хотя проектом никак не рассматривается вопрос страховых сумм, для всех является очевидным тот факт, что размер финансовых гарантий, достаточный для

компенсации понесенного ущерба, должен быть очень большим, сопоставимым с суммой рыночной стоимости квартир в одном многоквартирном доме.

«Эти суммы могут составлять несколько миллиардов рублей. На примере страхования ответственности туристических операторов, которые так же, как и застройщики, достаточно часто объявляют о своей несостоятельности, стало очевидно, что российский страховой рынок не готов поддерживать такие страховые суммы в рамках страхования подобных рисков», – считает эксперт.

Она отметила, что модель бизнеса большинства игроков в обоих секторах такова, что они по факту живут в кредит, рассчитывая только на будущие поступления от клиентов. Малейшее изменение ситуации, отсутствие поступлений даже в краткосрочном периоде ведет к серьезным финансовым проблемам, и западные компании по перестрахованию не готовы брать на себя такие риски, и, как следствие этого, российский страховщик не может брать на себя большой объем риска.

«Мировая практика пошла по пути страховых поручительств (Surety Bonds) для строителей. Они имеют много общего с простыми поручительствами, но одновременно являются видом страхования, с соответствующим регулированием, требованием к финансовой устойчивости страховщиков, резервированием и др., применяются как инструмент исполнения обязательств. Однако данный вид страхования в нашей стране пока никак законодательно не регулируется, и для его внедрения необходима большая предварительная законотворческая работа», – считает Зинаида Кузьмина.

В качестве возможной временной альтернативы страховщики предложили ввести государственные гарантии по аналогии с банковской системой страхования вкладов, которая обеспечила отличный эффект на рынке банковских вкладов.

Источник: BFM.ru, 16.11.12

Автор: ☐ Соколова Т.