

С января 2017 года должен заработать единый государственный гарантийный фонд, где будут аккумулироваться средства застройщиков для обеспечения обязательств перед дольщиками. На наш взгляд, это лучше, чем текущая ситуация на рынке. К сожалению, механизм страховой защиты, который введен три года назад (214-ФЗ о долевом строительстве), так и не стал рабочим. По сути, пытались совместить несовместимое: страхование и банковскую гарантию. Гарантия — мера обеспечительная, выдавая ее, кредитное учреждение оценивает финансовое состояние клиента, актуальную информацию о его расчетных счетах. Страхование гражданской ответственности — совершенно другой инструмент, он строится на оценке рисков и вероятности наступления страховых случаев. Здесь нет обеспечения, перестрахования, тотального банковского контроля. У компаний в удельном портфеле страховых премий это направление занимает 70 процентов и более. При такой концентрации рисков даже один-два недостроенных дома стоимостью полмиллиарда рублей не позволят выполнить взятые обязательства. Как результат — лидеры рынка начали планомерно покидать этот сегмент.

Механизм страховой защиты, который введен три года назад, не стал рабочим. По сути, пытались совместить несовместимое: страхование и банковскую гарантию

Институт страхования членов саморегулируемых организаций выглядит намного лучше. За пять лет мы прошли путь от восприятия полиса как средства вступления в СРО до реального механизма возмещения. С 2013-го по 2015-й выплачено порядка 200 миллионов рублей. За 10 месяцев 2016-го заявлено страховых случаев на сумму свыше 140 миллионов рублей. Полисы покрывают 95-97 процентов этой суммы.

Безусловно, были проблемы и здесь. К примеру, с правоприменением статьи 60 Градостроительного кодекса, после того как в 2014 году в нее внесли изменения.

Вместо того чтобы взыскивать компенсацию вреда, нанесенного жизни и здоровью третьих лиц (1-3 миллиона рублей), суды рассматривают вред моральный.

Следовательно, нельзя использовать страховку. Несмотря на то что первоначальным ответчиком значится собственник объекта, заказчик либо концессионер, в 99 процентах случаев требования переадресовываются непосредственному виновнику. Законодатель хотел упростить получение компенсации пострадавшими, а де-факто его усложнили. Надеюсь, со временем ситуация изменится.

С 1 июля 2017 года вступят в силу изменения в Градостроительный кодекс, которые предусматривают, помимо страхования гражданской ответственности застройщиков, страхование от неисполнения договорных обязательств. Чтобы этот механизм не стал очередной профанацией, рабочая группа Всероссийского союза страховщиков и Национального объединения строителей занялась подготовкой нового стандарта страховой услуги. Надеемся, он выйдет в свет уже в январе-феврале. Страховать планируется каждый контракт в отдельности, который заключает член СРО в рамках 214-ФЗ либо 223-ФЗ (о госзакупках естественных монополий. — Прим. ред.). Чтобы исключить проблемы с перестрахованием, страховая сумма будет ограничена размером обеспечения по 44-ФЗ (о госзакупках бюджетных учреждений. — Прим. ред.), но в любом случае не выше 25 процентов от минимального компенсационного фонда СРО, который сформирован на дату заключения договора страхования.

Источник: Российская газета, 12.01.2017