

дом деньги

Полис для дольщика

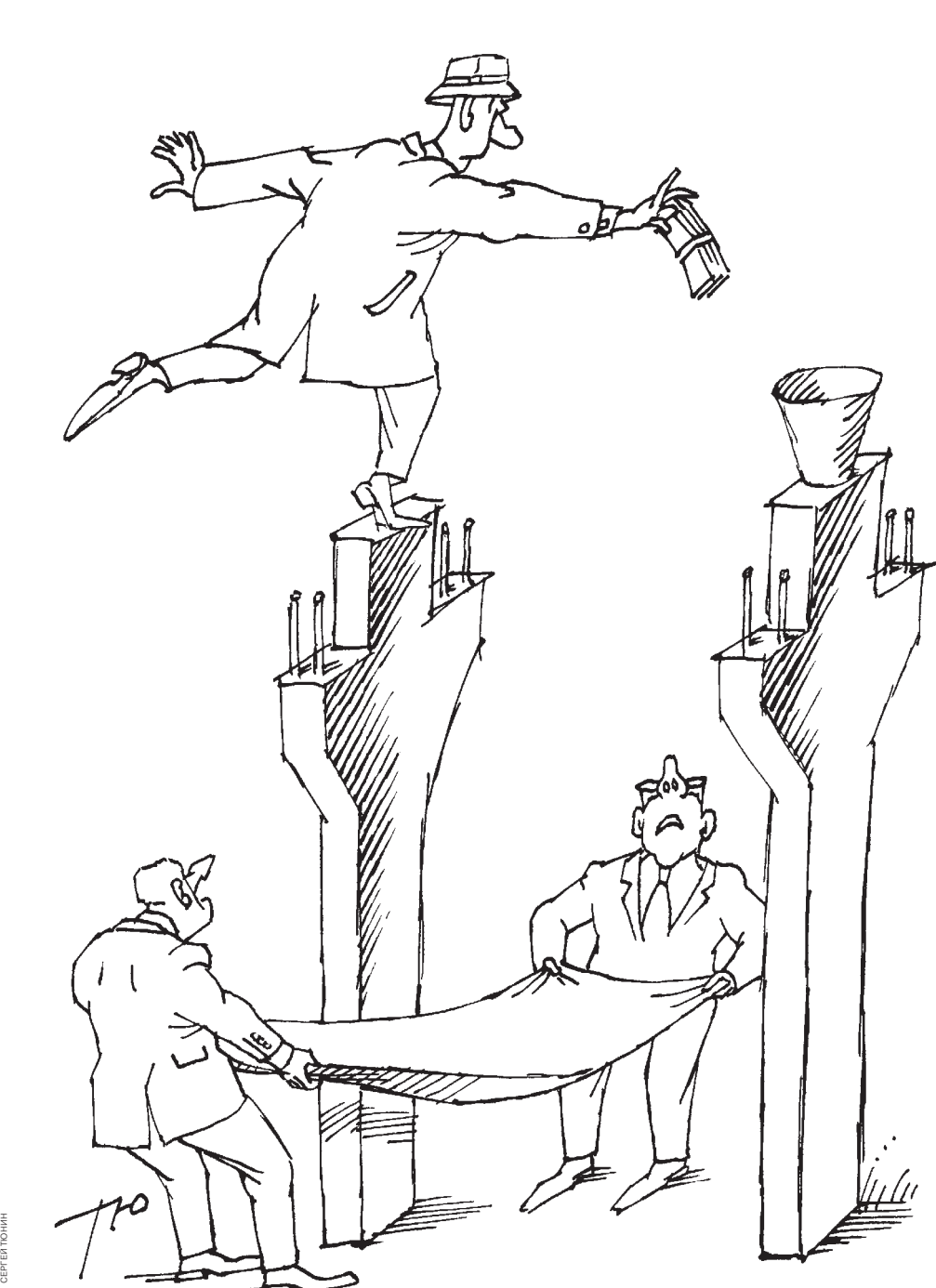
страхование

Вкладывая деньги в будущую квартиру на стадии котлована, покупатель всегда рискует. Ведь даже самый надежный на первый взгляд застройщик может сорвать сроки строительства, а то и вовсе обанкротиться. Уповать в таких случаях на заступничество государства по меньшей мере наивно. Однако существуют рыночные механизмы защиты дольщиков, а именно страхование их финансовых рисков. Пока на рынке такие предложения единичны, но поскольку спрос на них растет, то и рост предложения неизбежен.

Рискует все
Риски, связанные с инвестированием в строительство жилья, не всегда вызваны банкротством или недобросовестностью застройщика. Могут измениться ставки рефинансирования, конъюнктура рынка, цены на стройматериалы. Могут приостановить работу поставщики и подрядчики. Наконец, объект строительства может разрушиться или сгореть. И все эти факторы способны стать причиной срыва сроков передачи квартиры покупателю, а то и остановки строительства.

Эти риски теоретически можно застраховать. Почему теоретически? Да потому что на столичном рынке страхование финансовых рисков дольщиков сегодня предлагают всего несколько компаний, причем на страхование они принимают риски не всех дольщиков, а только тех, которые вкладывают деньги в строительство определенных объектов от определенного круга застройщиков.

«Застраховать свои вложения в недвижимость на стадии строительства может любой человек, который обратится в нашу компанию или напрямую к нашим партнерам (застройщикам или девелоперам), с которыми мы сотрудничаем в части предложения их клиентам страховых услуг на их объектах», — объясняет Юрий Гольдберг, управляющий партнер компании НСКА. — Мы работаем с застройщиками, девелоперами и агентствами недвижимости. Среди наших партнеров такие компании, как МИАН, «Мир недвижимости», Altimus, «Гостиный двор», «Омега-Сити», «Пиллирим», «Семейные инвестиции», «О'Гранд» и др.».



Как нам сообщил Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков ОАО «СК „Альянс“» (товарный знак — РОСНО), компания принимает на страхование риски дольщиков тех проектов, которые заранее согласованы компанией с застройщиками. А согласованию предшествует объемная экспертиза и застройщика, и объекта, и подрядчиков строительства. «Если за полисом обратится дольщик, что называется, сулицы, мы можем застраховать его риски, только если объект, в который он вкладывает деньги, нам знаком. В противном случае в страховании будет отказано», — подчеркнул он.

Бывает, конечно, когда после проведенной экспертизы отказывает в страховании рисков по тому или иному объекту и НСКА. «Это происходит в случаях, когда наши эксперты оценивают риски инвестиций в объект как неоправданно высокие либо выявляются юридические дефекты схемы продаж, при которых страхование просто технически невозможно», — уточняет Юрий Гольдберг. — Например, мы не страхуем риски участия в строительстве жилых домов, продающихся как многоквартирные, но находящихся на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства либо для ведения подсобного или дачного хозяйства».

На разный случай

Если клиенту повезло и дом, в который он инвестировал средства, оказался в белом списке страховщика, он может рассчитывать на страхование своих рисков, но опять же не всех. Например, НСКА страхует дольщика на случай банкротства застройщика и нарушений сроков передачи квартиры дольщику. А вот компания «Альянс» риск банкротства застройщика не страхует.

«Наша компания предлагает страхование риска обрушения дома, огневых рисков, риска прекращения деятельности подрядчиков и поставщиков (особенно актуален этот риск при строительстве технически сложных и уникальных объектов), риска двойных продаж (этот риск особенно актуален для Московского региона), риска дополнительных расходов в

Застройщик диктует цену

Стоимость страхования рисков дольщиков зависит в первую очередь от надежности застройщика.

В НСКА стоимость страхового взноса составляет 0,5–4,5% на весь срок страхования в зависимости от степени страхового риска (устанавливается по результатам предстраховой экспертизы).

«Договор страхования заключается на срок, превышающий дату обязательства застройщика по передаче квартиры в собственность дольщику. Перед заключением договора страхования нашей компанией проводится полная экспертиза объекта страхования на предмет выявления рисков», — рассказывает Юрий Гольдберг. — После проведения экспертизы покупателю предо-

ставляется подтверждение возможности страховки по данному объекту и условия страхования (срок, тариф) или отказ с объяснением причин. При наступлении страхового случая (банкротство застройщика или срыв сроков строительства) застрахованный покупатель страховой компании с заявлением и получить страховое возмещение в размере вложенных средств по договорам участия в долевом строительстве».

Стоимость страхования, по словам господина Гольдберга, определяется по результатам экспертизы и зависит от степени страхового риска. Влияние на цену оказывают следующие факторы: степень готовности объекта, соответствие стадии строительства графику, репутация застройщика, девелопера, подрядчика, состояние правоустанавливающей и исходной разрешительной документации, оценка источников финансирования.

В компании «Альянс», как рассказывает Виталий Ус, страхование по полному пакету рисков стоит от 0,6% до 1% в год от суммы договора дольщика с застройщиком. Срок договора соответствует сроку строительства дома плюс шесть месяцев на возможные задержки. Стоимость страхования зависит от объема программы, репутации застройщика, класса объекта, его уникальности, этажности, конструкции, наличия юридических рисков (например, если в истории застройщика были задержки сдачи объекта, полис обойдется дороже).

Оценка с плюсом

Почему так мало страховых компаний предлагают услуги по страхованию рисков дольщиков? Во-первых, потому что это большой риск для самого страховщика. Ведь адекватно оценить риски застройщика, особенно в условиях нестабильной экономики, непредсказуемого законодательства, очень сложно. А во-вторых, на рынке крайне мало специалистов, способных эти риски оценить.

«В отличие от, например каско, где полис выписывается на основании информации, предоставляемой человеком (слова), который хочет получить страховку, мы, перед тем как за-

ключать страховой договор, проводим экспертизу объекта страхования. Экспертиза является неотъемлемой частью процедуры страхования», — объясняет Юрий Гольдберг. — Важно отметить, что страхование рисков долевого строительства — это не коробочный продукт, который можно быстро продавать по универсальной схеме. Одна страховка — это один объект, по которому нужно провести экспертизу, просчитать риски. И этот процесс занимает время. Однако если речь идет об объектах, которые уже прошли экспертизу и по которым определены условия страхования, договор страхования можно заключить и в день обращения».

Оценка рисков, по словам эксперта, происходит путем сбора и анализа информации непосредственно об объекте строительства, застройщике, девелопере, подрядчике, анализ которых является только одним из показателей общей надежности и доходности объекта, но никак не единственным.

А как утверждает Виталий Ус, на рынке очень мало андеррайтеров, способных оценить риски дольщиков. Кроме того, далеко не все объекты пригодны для страхования. И, что немаловажно, нет рынка перестрахования этих рисков, так что страховать большие объемы страховщикам рискованно, а по отдельным рискам — технически затруднительно.

Тем не менее риски дольщиков страхуются, а страховое возмещение выплачивается. Примеры страховых выплат компании НСКА приводит Юрий Гольдберг: «В конце прошлого года и в начале текущего на двух аккредитованных нами объектах произошли страховые случаи. В конце 2011 года в ЖК „Созвездие“ были перенесены сроки сдачи объекта. Покупатели должны были получить квартиры в четвертом квартале 2011 года, сроки сдачи перенесены на четвертый квартал 2012 года. Причина — технические проблемы с коммуникациями — объективные обстоятельства, которые привели к неисполнению обязательств застройщика по передаче объекта строительства.

Мы организовали прием заявок дольщиков, застраховавших свои финансовые риски,

Самозащита по закону



Елена Степанова

руководитель практики недвижимости московского офиса Capital Legal Services

Проблемы, с которыми сталкиваются дольщики, всем хорошо известны: двойные продажи, замораживание строек, существенные задержки в оформлении прав на уже построенные объекты. Работа по совершенствованию федерального законодательства с целью защиты прав участников долевого строительства затягивается на годы.

Так, в 2010 году законодателями был принят ряд законодательных изменений, которые обязали застройщиков заключать с гражданами договор участия в долевом строительстве в качестве единственного основания для привлечения денежных средств для жилищного строительства. При этом за обход этой нормы был предусмотрен штраф в размере от 500 тыс. до 1 млн рублей за каждый выявленный случай.

Действенные юридические гарантии возврата средств на данный момент отсутствуют

В 2011 году была предпринята попытка установить ряд защитных мер для дольщиков в случае банкротства застройщика, в том числе приоритетное погашение требований вне зависимости от типа договора, по которому привлекались денежные средства, была предусмотрена возможность не только взыскания денежных средств с застройщиков, но и передачи в счет долга квартир в построенном доме либо в объекте незавершенного строительства.

Однако риски, связанные с привлечением средств граждан в жилищное строительство, не ликвидированы полностью и по сей день. Действенные юридические гарантии возврата средств на данный момент отсутствуют. Очевидно одно: принимаемых мер по-прежнему недостаточно.

В последнее время все чаще обсуждается возможность введения обязательного страхования рисков участников долевого строительства. В конце прошлого года де-

путаты внесли на рассмотрение Госдумы проект федерального закона №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».

Авторы этого законопроекта предлагают решить проблему обманутых дольщиков путем создания общества взаимного страхования застройщиков и формирования единого взаимного денежного фонда. Застройщики, привлекающие денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов, должны будут вступить в общество взаимного страхования и застраховать свою ответственность на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Идея взаимного страхования ответственности застройщиков, возможно, имеет разумное основание, однако и страховщики, и дольщики не скрывают своего скептического отношения к ней. И это вполне объяснимо. Дольщики обоснованно опасаются повышения стоимости квадратного метра жилья, поскольку страховой взнос будет включен в стоимость квартиры. Страховщикам же, безусловно, не хватает финансовой прозрачности застройщиков, и играть в русскую рулетку у них желания не возникает. Еще большее недоверие к идее взаимного страхования вызывают сомнения в его жизнеспособности в условиях экономического кризиса, ведь если застройщики будут банкротиться в массовом порядке, денежного фонда банально не хватит на компенсацию понесенного дольщиками ущерба.

Безусловно, законопроект будет еще корректироваться. Однако если учесть, что предложения о введении взаимного страхования гражданской ответственности неоднократно обсуждались ранее и в настоящее время данную инициативу активно поддерживают в том числе городские власти Санкт-Петербурга, эта идея, вероятно, все-таки будет реализована на федеральном уровне.

Реклама.

ВСЕ НЕОБХОДИМОЕ
ДЛЯ РОСКОШНОЙ ЖИЗНИ
У БОЛЬШОЙ ВОДЫ

«ГОРОД ЯХТ»

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 37

- Квартыры свободной планировки от 188 до 540 м²
- Каждая квартира с видом на воду
- 2-уровневый подземный паркинг (по два м/места на квартиру)
- Собственный яхт-клуб с причалом для яхт

CAPITAL GROUP

771 77 77