

ДОЛЬЩИКАМ СОЗДАЮТ ФОНД

ОСЕНЬЮ 2016 ГОДА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ МОЖЕТ БЫТЬ ОТМЕНЕНО, А С 1 ЯНВАРЯ НЫНЕШНЕГО ГОДА В РОССИИ ПОЯВИТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМПЕНСАЦИОННЫЙ ФОНД ПОМОЩИ ДОЛЬЩИКАМ. УЧАСТНИКИ РЫНКА РАЗДЕЛИЛИСЬ: ОДНИ ПРИВЕТСТВУЮТ РЕФОРМУ — СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ДОЛЬЩИКОВ НА ДЕЛЕ НЕ РАБОТАЛО И ТОЛЬКО СОЗДАВАЛО ПРОБЛЕМЫ ДЕВЕЛОПЕРАМ, ДРУГИЕ ОПАСАЮТСЯ, ЧТО НОВЫЙ ФОНД ТОЛЬКО УСУГУБИТ СИТУАЦИЮ С ДОЛЬЩИКАМИ.

РОМАН РУСАКОВ

О создании новой структуры в середине июля заявил министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень. По его словам, отчисления застройщиков в фонд составят около одного процента от стоимости дома. Таким образом, ежегодно объем фонда будет составлять от 30 до 40 млрд рублей. Средства пойдут на возмещение финансовых потерь гражданам и на завершение долгостроев при неисполнении девелоперами своих договорных обязательств. Министр подчеркнул, что отчисления заменят страховые взносы, само обязательное страхование планируется отменить уже в сентябре.

Создание фонда узаконено июльскими изменениями в 214-ФЗ (ст. 23.2), предполагающими, что по решению правительства Российской Федерации может быть создан фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства.

«Считаем, что мера по созданию компенсационного фонда является полезной с точки зрения развития рынка недвижимости, так как дольщики получают действенный способ, позволяющий обеспечить финансовую защиту средств, направленных на покупку первичного жилья. Вместе с этим подчеркнем, что дольщики заинтересованы в получении результата в виде квартиры за определенную стоимость и в нужный срок. Конечно, новый механизм по своей сути решает проблему компенсации средств дольщикам (то есть тех, что были потрачены на покупку жилья), однако не стоит забывать, что еще существуют потери, связанные с упущенным временем и ростом цен на жилье», — отмечает старший юрист компании «НДВ-Недвижимость» Владимир Дронов.

Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Group, подсчитала, что в России сегодня насчитывается около 75 тыс. пострадавших дольщиков. Она обращает внимание на то, что действующие способы защиты участников долевого строительства на практике не всегда демонстрируют эффективность. Например, обязательное страхование ответственности застройщиков перед дольщиками больше осложнило, чем упорядочило ситуацию. Жесткие требования к самим страховщикам со стороны ЦБ, вступившие в силу осенью 2015-го, строго ограничили число компаний, которые могут страховать застройщиков: их набирается не больше двух десятков. Более того, из тех, кому позволено вести этот бизнес, реально берутся за него единицы — из-за крайне высоких рисков в сфере строительства, чрезвычайно зависимой от общего экономического фона в стране и мировых тенденций.



ЕЖЕГОДНО ОБЪЕМ ФОНДА БУДЕТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ 30 ДО 40 МЛРД РУБЛЕЙ. СРЕДСТВА ПОЙДУТ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ ФИНАНСОВЫХ ПОТЕРЬ ГРАЖДАНАМ И НА ЗАВЕРШЕНИЕ ДОЛГОСТРОЕВ ПРИ НЕИСПОЛНЕНИИ ДЕВЕЛОПЕРАМИ СВОИХ ДОГОВОРНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

ТРИ ВАРИАНТА Сегодня закон 214-ФЗ предусматривает три варианта страхования договоров долевого участия в строительстве: коммерческое страхование, банковская гарантия и страхование через общество взаимного страхования застройщиков (ОВС).

Алексей Петров, ведущий юрист компании «КСК Групп», отмечает, что недостатком указанных форм страхования является то, что деньги дольщик может получить после судебных решений в отношении застройщика, в том числе при признании застройщика банкротом. Данная процедура занимает до полутора лет, и зачастую это происходит уже после того, когда уже стало известно, что застройщик больше не ведет строительство, соответственно получить деньги обратно дольщик может нескоро, возможно, не в полном объеме или строительство объекта затянется на неопределенный срок.

Но основной недостаток указанных видов страхования заключается в том, что на практике полную защиту прав дольщиков они не обеспечивают. На сегодняшний день нет ни одного примера завершения жилищных объектов за счет страховых средств. Ресурсов страховых компаний не хватает для защиты прав всех дольщиков.

В октябре 2015 года, чтобы исключить возможности фиктивного страхования, когда по факту у страховщика отсутствуют возможности по компенсации страховых рисков, приняты поправки в закон, сильно ужесточившие требования к страховщикам. Центробанк как регулятор рынка отобрал в список «уполномоченных» 20 крупных игроков. Это привело к росту тарифов, монополизации рынка и сворачиванию возможностей для его дальнейшего развития.

«Не в игре» оказался механизм банковских гарантий. Для застройщиков — трудоемко (банковская гарантия получается под каждый отдельный ДДУ, много проверок и аудитов) и дорого (например, стоимость кредитного поручительства в Москве взлетела за год с 1 до 12% от цены контракта). Для банков — высокорискованно. По требованию 214-ФЗ по размеру капиталу наберется не больше десяти банков «с полным соответствием». Таким образом, доступ к гарантиям почти для всех оказался закрыт, отмечает управляющий партнер ГК ЭНСО Алексей Головченко.

Надеждам на то, что ОВС в строительстве превратится в аналог АСВ, в банковской отрасли тоже не суждено было сбыться. На сегодняшний день в ряды ОВС вступило всего 50 строительных организаций (из 4 тыс. застройщиков).

НЕРАБОТАЮЩИЙ МЕХАНИЗМ На текущий момент в списке Центрального банка значится 16 компаний, которые в соответствии с 214-ФЗ могут осуществлять страхование ответственности застройщиков. Однако на деле подобную деятельность ведут не более четырех-пяти организаций, а сами девелоперы испытывают постоянные трудности с поиском компании, которая готова оказать им страховые услуги.

Как полагает Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», во многом это связано с тем, что согласно закону о долевом строительстве, девелоперы не обязаны предоставлять финансовую отчетность страховщикам, а значит, провести качественную оценку рисков сотрудничества с тем или иным застройщиком невозможно. С другой стороны, и сами страховщики при наступлении более или

менее крупного страхового случая вряд ли смогут в полной мере компенсировать потери дольщиков.

«Также вызывает большой вопрос способность страховых компаний возместить дольщикам их убытки, если застрахованный застройщик все-таки потерпит крах в бизнесе, так как строительная отрасль ресурсоемкая как никакая другая. Выходит, что законодатели „хотели как лучше“, а получили дополнительные препятствия для развития рынка жилищного строительства, чья социальная и экономическая значимость для России неоспорима», — констатирует госпожа Румянцева.

Дмитрий Шишкин, начальник управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах», пояснил, что данный вид страхования в России коренным образом отличается от сложившейся мировой практики и несет в себе неконтролируемые риски для страховых компаний. Именно поэтому большая часть крупнейших страховых компаний на российском рынке не занимается страхованием ответственности застройщиков. «Связано это с целым рядом системных проблем строительной отрасли, для которых пока не найдено решения. В первую очередь невозможно оценить реальное финансовое состояние строительной компании, получить достоверную отчетность о деятельности застройщика, а значит, и адекватно спрогнозировать риски, принимаемые на страхование. Сдерживает страховщиков и тот факт, что такие риски невозможно перестраховать на западных рынках, а объем российского рынка перестрахования очень ограничен. Наконец, на этом рынке возможен кумулятивный эффект, в разы увеличивающий потенциальные убытки страховщиков: в случае кризиса отрасли системные проблемы возникнут не у одного застройщика, а сразу у многих строительных компаний», — рассуждает господин Шишкин.

Если говорить прямо, то реально страховой механизм в данной сфере не работает, так как в случае банкротства одного или двух средних застройщиков застраховавшая их компания, скорее всего, не сможет выполнить взятые на себя обязательства по возмещению ущерба дольщикам и будет вынуждена признать себя банкротом.

«С подобными ситуациями мы уже много раз сталкивались на рынке страхования туроператоров», — отмечает господин Шишкин.

«Понимание того, что существующая система страхования нежизнеспособна, пришло достаточно быстро. И решение о создании государственного компенсационного фонда как альтернативы обязательному страхованию на текущий момент представляется эффективным», — отмечает господин Крутов. → 18