

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

# Страхование гражданской ответственности: тернистый путь



**Покупка жилья на стадии строительства или приобретение квартиры в ипотеку. Для большинства россиян третьего способа улучшения жилищных условий не дано. Именно поэтому многие соотечественники делают выбор в пользу долевого: пусть рискованно, зато есть шанс существенно сэкономить, не переплатив. Эксперты констатируют, что с каждым годом, несмотря на истории с обманутыми дольщиками начала 2000-х, проблемы которых до сих пор не урегулированы, людей, покупающих строящееся жилье, становится все больше. Способствуют этому и изменения федерального законодательства, вступившие в силу с этого года. Теперь застройщики обязаны соблюдать новые, более жесткие правила по привлечению денежных средств граждан на строительство жилья. В преддверии 2014 года застройщики, банки и страховые компании не раз, обсуждая грядущие изменения, акцентировали внимание на том, что у нововведения достаточно много неясных моментов, которые препятствуют эффективной работе этого механизма. Изменилось ли что-то сейчас? Об этом представители заинтересованных сторон говорили в рамках «круглого стола», организованного по инициативе Совета саморегулируемых организаций Красноярского края.**

Напомним об основных законодательных изменениях, которые произошли с этого года и которые заслуживают особого внимания со стороны застройщиков. Во-первых, с 1 января 2014 года вступил в силу Федеральный закон № 414-ФЗ от 28 декабря 2013 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части защиты прав и законных интересов граждан, чьи денежные средства привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости».

Законом предусмотрено, в частности, что основанием для проведения контролирующим органом на территории субъекта РФ, на которой осуществляется строительство, плановой проверки является истечение одного года с даты выдачи лицу, привлекающему денежные средства граждан для строительства, разрешения на строительство либо с даты окончания проведения последней плановой проверки такого лица на территории субъекта РФ, на которой осуществляется строительство. Основаниями для проведения внеплановой проверки являются в том числе: неисполнение в установленный срок лицом, привлекающим денежные средства граждан для строительства, выданного контролирующим органом предписания об устранении нарушения требований законодательства; требование прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Во-вторых, с 1 января 2014 года в Федеральном законе от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с учетом дополнений в него изменений Федеральным законом от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») изменена статья 12.1, а также документ дополнен новой статьей 15.2 «Страхование гражданской ответственности застройщика».

В соответствии со статьей 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для

строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного решения на строительство, наряду с залогом, должно будет обеспечиваться с этого года по выбору застройщика одним из трех прописанных в законе способов: чтобы зарегистрировать договор долевого участия, застройщик должен представить либо поручительство банка, либо страховку, либо вступить в общество взаимного страхования (ОВС).

Согласно задумке авторов этих изменений подобные механизмы послужат для дольщиков дополнительной гарантией того, что при любых обстоятельствах они не окажутся у «разбитого корыта», как их предшественники – жертвы кризиса 2000-х, когда люди остались и без квартир, и без денег. Правда, у экспертов в области жилищного строительства существуют опасения насчет новых правил работы на рынке. Оправдают ли законодательные изменения надежды их разработчиков?

## ПРОБЛЕМЫ РЕШАЕМЫ

В последние годы на федеральном и региональном уровнях предпринято немало действий, направленных на защиту дольщиков и решение проблем граждан, которые пострадали от недобросовестных застройщиков.

– В Красноярском крае во время кризиса в 2008-2009-х годах появилось 22 проблемных стройки. Это около 3 тысяч обманутых дольщиков, – прокомментировал заместитель министра строительства и архитектуры Красноярского края Игорь Иванов. – Из них построено 12 объектов благодаря объединенным усилиям власти и бизнеса. Удовлетворены требования 1468 дольщиков.

Если сравнивать положение дел в крае с соседними сибирскими регионами, то мы пусть и не в лидерах по решению проблем дольщиков, но и не в отстающих. Например, по информации на 1 января 2014 года, предоставленной службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, максимальное количество обманутых дольщиков остается в Новосибирской области – 4513 человек и 44 проблемных объекта. Чуть меньше в Иркутской области – 3730 человек и 29 объектов, в Омской области – 2500 дольщиков и 25 домов, в Забайкальском и Алтайском краях – 474 и шесть, 519 и три соответственно. Красноярскому же краю необ-

ходимо разобраться с проблемами 1251 дольщика и организовать процесс строительства десяти проблемных многоквартирных домов. На отчетном совещании по этой тематике с участием полномочного представителя Президента РФ по СФО Виктора Толоконского было решено, что к 2016 году вопросы по этим объектам должны быть решены окончательно.

Но, по словам заместителя министра строительства и архитектуры края Игоря Иванова, группа риска пополняется, появляются новые проблемные объекты. В ведомстве возлагают большие надежды на то, что новые требования, предъявляемые законом к застройщикам, стабилизируют положение дел и закроют доступ на рынок тем, кто хочет нажиться за счет других.

Сейчас на контроле у службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края находится 101 застройщик, который привлекает денежные средства граждан для строительства жилья. Эти компании возводят на территории региона 322 многоквартирных дома, из них 216 – в стадии строительства, на 101 объекте строительство завершено и ведется передача домов. В 322 домах запроектировано 49 тысяч квартир. Заключено примерно 28 тысяч договоров. Сумма обязательств по ним – более 86 млрд. рублей. Чтобы понимать масштабы долевого строительства в крае, приведем для сравнения тот факт, что доходная часть краевого бюджета – порядка 148 млрд. рублей.

Поэтому вполне объяснима позиция государства в отношении усиления контроля в области долевого строительства.

– Ранее наш надзорный орган мог один раз в три года в плановом порядке проверить застройщика на предмет того, как он применяет требования ФЗ-214, – поясняет начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардук. – Теперь основанием для проведения плановой проверки является истечение одного года после получения разрешения на строительство, либо истечение одного года после проведения предыдущей плановой проверки, то есть каждого застройщика раз в год мы можем проверить. На этот год запланированы проверки 21 застройщика.

## НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Работа в этом направлении уже ведется. В следующем году мы сможем проверить 80 застройщиков.

Отметим, что коррективы претерпел и список поводов для проверок.

– Основанием для плановой проверки являются признаки нарушений, которые мы выявили при рассмотрении ежеквартальной отчетности застройщиков и проектной декларации, – объясняет Елена Хамардюк. – Ранее считалось, что данные, которые направляются в стройнадзор, являются достоверными, сейчас же, если у нас закралось сомнения относительно правдивости документов, мы можем провести внеплановую проверку. Основанием для внеплановой проверки помимо критериев, которые были заложены в № ФЗ-294, является поступление обращений от граждан, юридических лиц, органов местного самоуправления, а также факты неисполнения ранее выданных предписаний, неисполнение Приказа по исполнению поручений Президента РФ, требования прокурора.

Справедливости ради нужно отметить, что количество выявляемых нарушений снижается год от года. В частности, все меньше госинспектора фиксируют нарушений в части размещения проектной декларации, содержании проектной декларации, отчетности застройщиков. Нарушения, затрагивающие часть 1.14.28 статьи Кодекса об административных правонарушениях РФ – незаконное привлечение денежных средств граждан, носят единичный характер. Подобные нарушения имели место быть в прошлом году в отношении компаний, которые выступали в роли подрядных организаций у краевых застройщиков.

Закон един для всех, с этим не поспоришь. Но в силу несовершенства нормативно-правовой базы, регулирующей строительную отрасль, при особом желании можно найти вполне легальные обходные пути действующих требований, как со злым умыслом, так и в благих целях. Об этом открыто заявляют и застройщики. Например, в силу того, что ситуация с новым механизмом страхования гражданской ответственности застройщика до конца остается неясной, то еще в 2013 году красноярским компаниям было рекомендовано до 1 января 2014 года зарегистрировать хотя бы первый договор долевого участия на объекты, которые предполагается построить в ближайшем будущем. И многие воспользовались этим шансом.

– В декабре 2013 года мы зафиксировали массовые обращения со стороны застройщиков с целью регистрации первого договора, – заявила начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Наталья Ковалева. – На регистрацию поступило два договора. Документы на стадии правовой экспертизы. Насколько мне известно, ни договор страхования, ни договор поручительства не представлены. Отмечу, что эти документы можно не нести. Срок регистрации – 10 рабочих дней. В случае же если в обозначенный законодательством срок бумаги не будут представлены, регистрация приостанавливается на месяц по решению регистратора. Любая из сторон договора может продлить срок регистрации на три месяца.

О предновогодней активности застройщиков говорят и в службе стройнадзора.

– Из органов Росреестра за прошлый год пришло 179 уведомлений о заключении первого договора долевого участия. Это значит, что эти застройщики не подпадают под действие нового закона, поэтому в ближайшее полгодие примерно тема страхования для них будет не актуальна, но рано или поздно им предстоит принимать решение о способе страхования гражданской ответственности, – поясняет Елена Хамардюк.

## ПОДВОДНЫЕ КАМНИ

А взвешивать все «за» и «против» застройщикам предстоит очень основательно и тщательно, прежде чем выбрать один из способов страхования гражданской ответственности. Особенно много споров вокруг общества взаимного страхования (ОВС). Авторами закона он позиционируется как дешевый и эффективный метод, но с этим не согласны ни строители, ни другие представители рынка. Отметим, что в 2013 году в России было создано ОВС. 27 декабря общество получило лицензию Центрального банка РФ. И с 1 января 2014 года оно начало официальную деятельность. К заключению договоров по страхованию планируется приступить в феврале 2014 года. Некоммерческую структуру возглавил президент ГК «Мортон» Александр Ручьев. На днях в правительство края поступило письмо от нового органа. Контактный с ОВС от Красноярского края назначен заместитель министра строительства и архитектуры края Игорь Иванов.

Сейчас в ОВС вошли 50 крупных застройщиков, на согласовании еще 20 компаний из 17 регионов. Учредители – 30 крупнейших девелоперов из 10 регионов. В планах – принять в ОВС не менее 500 членов, создав региональную филиальную сеть в городах-миллионниках.

Но многие эксперты с недоверием относятся к ОВС.

– Членство в обществе взаимного страхования неудобно тем, что его члены, кроме страхового тарифа, платят вступительные и членские взносы и несут ответственность по долгам ОВС, – поясняет председатель совета директоров страховой компании «Приоритетное страхование» Станислав Мацелевич. – При этом размер вступительного взноса составляет 500 тыс. рублей, размер членских взносов также полмиллиона рублей в год. Размер ответственности члена ОВС по его долгам ничем не ограничен. Плюс в ОВС – большая вилка тарифов – от 0,16 до 16% годовых. Он исчисляется из сроков строительства. Если вы заключаете договор на начальном

этапе, а вам ставят максимальный тариф, то 30% от стоимости квартир будет стоить страховка. Многих застройщиков вступление в ОВС останавливает и тот факт, что сначала нужно уплатить взнос, а только потом им рассчитают тариф, то есть только потом узнаете, сколько вы будете платить. Если вам тариф не понравится и вы решите выйти из ОВС, вступительный взнос не вернут.

Вызывает недоумение и факт запроса со стороны ОВС большого объема документации для вступающих – 66 документов. Среди учредителей ОВС – крупные столичные компании, которые работают по всей стране. При этом ОВС создает свои представительства на базе филиалов компаний, которые в регионах представлены. А имея в распоряжении подробнейшую информацию о положении дел в строительных компаниях регионов, можно выгодно протраивать бизнес, заходя в регионы, чего, к слову, опасаются местные застройщики.

Не менее сложно и спорно обстоит дело с поручительством банка. По мнению экспертов, поручительство – достаточно дорогой вариант: от 8% стоимости квартир.

– По обыкновению банки предлагают услугу не в чистом виде, а пакетно. А если и предлагают, то по цене кредита. Застройщику в таком случае проще оформить проектное финансирование, построить объект и уж потом реализовать готовое жилье по договору купли-продажи, минуя требования 214-ФЗ, – отметил председатель Совета НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» Антон Глушков.

Даже банкиры крайне настороженно относятся на данном этапе к тому, чтобы поручаться за застройщиков, которые привлекают денежные средства от граждан на строительство жилья.

– Для нашего банка такая форма как поручительство – несвойственная услуга. Все привыкли к гарантиям, – отметил член совета директоров ООО «Единый строительный банк» Василий Дякун. – По поручительству объем ответственности банка не будет ограничен твердой суммой. Дольщик сможет предъявить претензии в виде штрафных санкций, неустоек. А это никому из банков неинтересно. К тому же непонятен в принципе объем ответственности по поручительству. Нужно четко проанализировать финансовое положение застройщика, риски просчитать, а они для нас непрогнозируемые и непрозрачные.

Как пояснил Василий Дякун, из 900 кредитных учреждений России требованиям, которые прописаны законом – собственный капитал не менее 1 млрд. рублей и срок работы пять лет, соответствуют только примерно треть, 300 банков.

– Если брать тарифы по банковским поручительствам, которые на рынке уже сложились, то это где-то порядка от 2 до 4% годовых. Закон прописывает банкам нести ответственность – два года в ходе строительства объекта и плюс еще несколько лет по завершении работ для дополнительного обеспечения интересов дольщиков. Получится 8-16% от цены договора – для застройщика выйдет по итогу. У многих клиентов энтузиазм пропадает, когда речь о цене заходит, – рассказал Василий Дякун. – Есть проект поправок по изменениям в № 214-ФЗ, согласно которым поручительство предполагается заменить на гарантии. Первое чтение законопроекта прошел.

Но в принципе получить банковскую гарантию тяжело. Многие компании в период кризиса подпортили себе репутацию. Плюс большой объем документов необходимо представить, как и срок оформления. К тому же гарантия – это тот же кредит, но многие застройщики уже выбрали лимиты кредитные, поэтому банки не могут дать им гарантии. Но многие в ситуации выбора сделают выбор в пользу обычного кредита, чтобы пополнить объем оборотных средств.

– В пакете поправок, который рассматривается, предусмотрена ответственность застройщика и в случае, если кредитное учреждение обанкротится, у него будет отозвана лицензия. Строительная компания обязана с момент отзыва у банка лицензии сделать новую банковскую гарантию, которая должна быть действующей на весь период строительства, – обратил внимание Антон Глушков из НП «СКС».

Что же касается третьего варианта – заключения договора со страховой компанией, то здесь тоже существуют нюансы. По оценке экспертов, из существующих страховых компаний лишь несколько десятков соответствуют требованиям закона – имеют соответствующую лицензию, опыт работы размер капитала. Как правило, это крупные страховые компании с многомиллиардным бизнесом. И многие из них не готовы рисковать, неся ответственность за застройщиков, деятельность которых для них так же, как для банкиров, непрозрачна. Ведь каждый страховой случай – это выплата в размере сотен миллионов, а то и миллиардов рублей.

– Некоторые страховые компании считают, что страховать доленое – то же, что страховать горящий дом. Так же считают банкиры. Но будем думать, анализировать. Классическое страхование – лучший вариант, – отметил представитель банковской сферы Василий Дякун.

Хотя страхование гражданской ответственности застройщиков достаточно интересный и перспективный сегмент.

– Ежегодно в крае строят в пределах 1 млн. кв. метров жилья и более. Если учесть стоимость квадратного метра, определенную Министерством строительства и ЖКХ РФ, – 34 тыс. 800 рублей, и процент страхования – 3-4%, то после несложных арифметических исчислений станет очевидно, что рынок страхования достаточно емкий. Потенциальная страховая премия превышает 1 млрд. рублей. С этим невозможно соперничать. Такой оборот мало на каких видах страхования существует. Но ни одна страховая компания в городе не вышла на этот

рынок. И все предложения в отношении застройщиков носят сугубо индивидуальный характер. Для того чтобы страховая компания была уверена и активно предлагала снижение ставок, приемлемый процент, она должна каким-то образом понимать и контролировать процесс строительства, чтобы снизить риски. Но такой возможности в чистом виде страховщикам не предоставлено, – комментирует Антон Глушков.

Страховые компании края готовы работать, но правила, разработанные Союзом страховщиков, не утверждены Центробанком, отправлены на доработку. Банк заверил, что самостоятельно разработает стандарты, но они не готовы.

Сложность существует и иного технического характера.

– Порядок регистрации договоров не изменился. Документы подаются также в филиалы кадастровой палаты. Изменился только немного перечень документов, необходимых для регистрации первого договора. Помимо документов, которые ранее застройщики представляли, необходимо приложить либо договор страхования, либо договор поручительства, – пояснила Наталья Ковалева из Росреестра. – Если договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства, договор должен быть представлен для регистрации последующих договоров. Срок и размер государственной пошлины остались неизменными. Требования дополнительных документов не допускаются.

Хотя в России уже были прецеденты, когда регистрация приостанавливалась, поскольку застройщиком не была представлена лицензия, подтверждающая, что страховая компания, с которой застройщик заключил договор, имеет право осуществлять деятельность в этом направлении.

И тут же возникает другой вопрос, а точнее проблема: как выбрать страховую компанию, не попав на крючок к мошенникам?

– Проверять правоспособность той или иной страховой компании должен застройщик, – считает Антон Глушков. – Застройщики должны знать, прежде чем заключать договор со страховщиками, основные параметры, соблюдение которых гарантирует легитимность действий и беспрепятственную работу в дальнейшем. Требования к договору о страховании прописаны. Можно сделать отдельную памятку для застройщиков, как выбрать правильную страховую компанию, чтобы не попасть в просак.

И это предложение нашло одобрение среди коллег.

– Мы настроены на то, чтобы Росреестр проверял соответствие страховой компании требованиям законодательства. Не обязательно, что если есть лицензия на осуществление данного вида страхования, то страховой компании можно доверять. С этим нужно больше разбираться, – уверен представитель страхового сообщества Станислав Мацелевич.

По его мнению, «серые» схемы – это худшее, что может случиться с рынком страхования застройщиков. А, как известно из опыта становления института саморегулирования, все новое отлично активизирует тех, кто нацелен на легкую добычу. И не исключено, что с обеих сторон будут появляться мошенники. И в этой ситуации очень важно, чтобы и страховщики, и застройщики внимательно изучали будущего партнера.

– Тариф указывают некоторые страховщики не в годовых процентах, а в процентах. На наш взгляд, это недобросовестные компании предлагают, – заявляет Мацелевич. – Риски страховщика значительно выше при страховании на начальном этапе строительства, чем когда договор страхования заключается на его завершающем этапе. Помимо этого, добросовестная страховая компания должна формировать резервы под выданные страховки в течение периода их действия. Если тариф установлен без привязки к сроку действия страховки, скорее всего, никто не собирается нести реальную ответственность по страховке.

Что же касается проверки застройщиков страховыми компаниями, то последние возлагают большие надежды на СПО, где есть полная информация о застройщиках, что позволяет оценивать риски страховых компаний.

По оценкам экспертов, новые требования законодательства создали весьма неудобные условия для вхождения на рынок новых игроков. Мало того, что им трудно привлечь инвесторов, так им никто еще не верит – ни банки, ни страховщики. Сроки их присутствия на рынке слишком коротки, для того чтобы сделать реальные оценки их надежности и ликвидности их товара. А значительная ситуация может привести к монополизации рынка. Но в любом случае выход найти можно.

– Помимо трех вариантов, которые предписаны законом, есть еще один вариант – не привлекать денежные средства граждан на строительство жилья, – отметил Антон Глушков. – Можно реализовать проект на оборотные средства или взять кредит у банка, тем самым минуя требования федерального закона о страховании. К тому же существует ряд законов, позволяющих строить жилье в формате, в частности, жилищно-накопительных кооперативов. В этом случае действие закона о страховании на объект распространяться не будет. У застройщиков есть достаточно широкое инвариантное поле, которое позволяет, оставаясь в рамках закона, руководствоваться другими нормами.

Многие аналитики опасаются иного. Поскольку прет долевого – мера антисоциальная, и отменить долевку одним решением нельзя, то вектор законодательных инициатив выстраивается на постепенное вытеснение с рынка такого института, как доленое строительство.