

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

СЛОЖНЫЙ страховой случай

1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА ВСТУПИТ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 294 «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РФ». ОН ПРОПИСЫВАЕТ АСПЕКТЫ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЗА НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КЛЮЧЕВОЙ МОМЕНТ ЭТОЙ ТЕМЫ – ВОПРОСЫ ПРИМЕНЕНИЯ ИНСТИТУТА СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ – БЫЛ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ОБСУЖДАЕМЫХ НА СЕМИНАРЕ-СОВЕЩАНИИ «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», ПРОШЕДШЕМ НАКАНУНЕ В МВДЦ «СИБИРЬ». ВРЕМЕНИ, ОТВЕДЕННОГО ПО РЕГЛАМЕНТУ, ЧТОБЫ ПРОЯСНИТЬ СИТУАЦИЮ ДОСКОНАЛЬНО, ОКАЗАЛОСЬ ЯВНО НЕДОСТАТОЧНО.

ИСТОРИЯ И РИСКИ

На самом деле строителям предстоит привыкать к новым правилам поведения на рынке уже этим летом.

1 июля вступят в силу поправки в статью 60 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым субсидиарная ответственность строительных компаний будет заменена на солидарную, – обратил внимание собравшихся Председатель Совета НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» Антон Глушков. – Пока пострадавшее от некачественного производства строительных работ лицо вправе обращаться за возмещением вреда непосредственно к виновнику, взыскивая ущерб в установленном судебном порядке, либо в страховую компанию. Если по какой-то причине необходимой суммы для возмещения недостаточно, то пострадавшему ущерб может быть возмещен за счет средств компенсационного фонда той саморегулируемой организации, в которой числится исполнитель некачественных работ.

Поправки же в статью 60 позволят пострадавшей стороне обратиться в любую из трех структур: строительная компания, страховая организация или СРО.

– И, скорее всего, пострадавшие начнут обращаться непосредственно в саморегулируемые организации, поскольку СРО обязана осуществить выплату из средств компенсационного фонда. После чего членские организации должны в установленный законом срок пополнить компенсационный фонд СРО, – объяснил Антон Глушков.

Такой механизм значительно усложняет всю процедуру и повышает уровень взаимной ответственности внутри членских организаций.

– И поэтому фактически от того, кто с тобой находится в одной СРО, зависит безопасность и твоего бизнеса, и строительного комплекса в целом, – заострил внимание Глушков.

Продолжая рассуждать на тему защиты прав участников строительного рынка, на встрече перешли к обсуждению изменений Закона о долевом строительстве. Законодатели разработали поправку, которая предполагает введение с 1 января следующего года обязательного страхования договоров долевого участия граждан либо создание обществ взаимного страхования.

Антон Глушков заявил, что профессиональное сообщество самым активным образом обсуждает целесообразность этого шага, потому что в случае со страхованием договора остается две недосказанности. Первая сводится к тому, что еще ни одна организация не утвердила в компетентных органах правила страхования. Второй момент, более существенный, – новый вид страхования оценивается специалистами как высоко рискованный. Оптимальный и справедливый тариф из-за этого рассчитать сложно, по этой причине его и не существует.

Пользуясь неопределенностью описанной ситуации, предприимчивые страховые компании начали заполнять бреши своими собственными предложениями, которые если и не носят мошеннический характер, то смело называются слабо проработанными.

А чтобы появились общества взаимного страхования, по мнению Председателя Совета НП «СКС», нужны определенные подзаконные акты, которые внесут конкретику в отношении застройщиков.

– Все, о чем мы договорились с Регистрационной службой РФ, со службой строительного надзора, – это единое понимание норм закона, – пояснил Антон Глушков.

– Речь о том, что если объект получил разрешение на строительство до начала 2014 года, а первый договор долевого участия зарегистрирован в тот же срок, то договоры по таким объектам регсудба будет фиксировать у себя и далее. Если первая сделка по объекту состоится уже в 2014 году, то стройнадзор будет требовать договор страхования.

Главная опасность, полагает Антон Глушков, заключается в том, что застройщики, сконфуженные новыми неясными условиями, пытаются соответствовать всем законным нормам, станут идти на поводу у нечестных страховщиков, которые будут предлагать сомнительные услуги с максимальной для себя выгодой. Единственный способ избежать этого – работать над законом.

В качестве первых шагов на пути решения проблем он назвал создание страховщиками тарифной сетки. Ее следует разрабатывать особенно аккуратно, потому что любой перекоп способен негативно повлиять на ситуацию на рынке.

НЕКОТОРАЯ ОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

Вопросу о том, как обезопасить граждан от нечестных или опрометчивых действий застройщиков, в последние годы уделяется особое внимание. Слишком уж большой ценой достались тысячам россиян квартиры, которые они когда-то купили на стадии строительства домов. Избежать повторения ситуации, когда люди устраивали пикеты, голодовки, акции протеста, позволил бы абсолютный запрет на продажу долевого жилья. Но сейчас это крайне радикальный способ. И население, и строительный бизнес не готовы к таким шагам. Поэтому самый оптимальный вариант – грамотно составленная и прозрачная законодательная база в области долевого строительства.

В России за последние три года было принято немало нормативно-правовых документов в этом направлении. И последнее изобретение федеральных законодателей – страхование ответственности строительных компаний – считается на государственном уровне наиболее эффективным и прогрессивным инструментом при работе с проблемами дольщиков.

– Законодатель исходит из того, что риски свои застройщик должен страховать посредством заключения договора с любой организацией, которая имеет соответствующую лицензию, либо вступить в общество взаимного страхования, – отметила начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардюк. – При этом последнее должно созываться учредительным собранием. В апреле Министрство регионального развития РФ издало два приказа, которые регулируют порядок извещения о создании обще-

ства взаимного страхования, – заявка должна размещаться на официальном сайте Минрегиона. Также был определен порядок представления документов и установлено, что среди учредителей общества должно быть не менее 30 юридических лиц. Они должны заниматься строительством многоквартирных домов с привлечением денежных средств граждан на протяжении не менее одного года, иметь финансовую устойчивость и не быть в стадии реорганизации или ликвидации.

Кроме того, законодатель предусмотрел другой способ защиты. Это поручительство банка. Однако в Красноярском крае подобная практика не прижилась: застройщики не используют такой инструмент. Это так, поскольку к банкам предъявляются повышенные требования.

Елена Хамардюк отметила нюанс, что основаниями для получения пострадавшим лицом страховой выплаты является неисполнение обязательств застройщиком перед участниками долевого строительства по передаче объекта долевого строительства в установленный срок.

ДРУГАЯ СТОРОНА

Возможно, страхование ответственности действительно отличный инструмент, как говорят законодатели, но пока у тех, кто будет вовлечен в этот процесс, больше вопросов, чем ответов, соответственно, под сомнение ставится и эффективность нового метода.

– Заявленные строителями сложности, актуальные для коммерческого страхования гражданской ответственности застройщиков, имеют место быть и в случае обществ взаимного страхования, – заявила заместитель генерального директора по развитию страховой компании «Возрождение-кредит» и ответственный секретарь Среднесибирской ассоциации страховщиков Ольга Носкова. – Речь идет, прежде всего, об оценке риска. Это так сложно, потому что подобный риск имеет не только объективный, но и субъективный характер. Поэтому рассчитать тариф в данной ситуации достаточно сложно.

Описывая ситуацию на предмет возможности страховать для специализированных организаций, представитель страхового сектора отметила, что сегодня половина фирм – универсальны. Они имеют лицензию на страхование ответственности за неисполнение договоров, а значит, вступить в работу по такому виду страховому сектору формально просто: разрабатываются правила страхования, утверждаются специализированной компанией, рассчитывается тариф, и пакет документов отправляется в осведомительном порядке в страховую надзор.

Но, по мнению Ольги Носковой, сложность в том, что иметь возможность – не значит ею воспользоваться:

– Я полагаю, что большая часть страховых компаний либо не захочет заниматься этим видом деятельности, либо станет делать это очень осторожно – будет сотрудничать лишь с застройщиками, которые имеют отличную репутацию. Подтверждает это то, что финансовый риск дольщиков может страховаться довольно давно, но подобные договоры единичны. Плюс они достаточно дорогие

– от 0,5 до 2,5 и 4%. А при страховании ответственности застройщика накладывается еще аккумуляция риска. То есть когда мы страховали дольщиков, то могли работать в одном доме только с несколькими квартирами, заканчивая на этом свое участие и ограничивая свой риск. В случае страхования застройщиков это невозможно.

Ольга Носкова уверена, что нужно думать не только о коммерческом страховании, но и о создании общества взаимного страхования, а также об увеличении контроля над застройщиком на всех этапах, а не только на стадии получения разрешения на строительство.

В личной беседе с корреспондентом газеты «Проекты Красноярья» она поделилась наблюдениями:

– Мы говорили на этот раз только о страховании гражданской ответственности с коммерческой позиции оказания услуги. Конечно, это направление будет развиваться. Но любая страховая компания, помимо того что является организацией, заточенной на получение прибыли, это еще и социально ответственная структура. Соответственно работает по нескольким направлениям. Поэтому, принимая на себя ответственность по договору, фирма взвешивает свои возможности, ведет себя аккуратно. Так что и продукт создадут, и тариф рассчитают. Любая дорожающая своей репутацией структура будет к каждому договору, заключаемому в рамках этого закона, подходить ответственно, то есть оценивать финансовое состояние застройщика, взвешивать портфель заказов, его репутацию.

В финале совещания выступил Эдуард Варыгин, заместитель директора Красноярского регионального филиала ООО «Страховая компания «Согласие». Он отметил, что в страховые сообщества, например Союз страховщиков, вступают организации, которые сознательно хотят выполнять свои обязанности на высоком уровне и которые уже проверены временем.

– Немногие компании, как уже говорилось, хотят брать на себя обязанности, которые возлагает новый закон, – отметил Варыгин. – Но он принят, и его нужно исполнять. Однако закон, по моему мнению, сыроват. Много вопросов по нему, я изучал его досконально. Общим сторонам, для которых он актуален, предстоит огромный объем работы. В частности, потому что каждый договор долевого строительства должен быть застрахован, а после его нужно зарегистрировать. Союз страховщиков сейчас прорабатывает многие из поднятых во время обсуждения вопросов. Предположительно правила будут для всех одинаковые. Они уже есть в первоначальном виде, их шлифуют «с двух сторон». До вступления закона в силу осталось больше чем полгода. Я думаю, что за это время мы создадим продукт, который устроит всех.

Итогом «круглого стола» стало решение, что обсуждение темы нужно продолжить. И все участники поддержали предложение рассмотреть этот вопрос вновь, и более детально, на отдельной встрече в Союзе строителей Красноярского края.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Уважаемые руководители и представители членских организаций НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»!

Предлагаем вам ознакомиться с планом проверок соблюдения членами НП «СКС» требований к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требований правил саморегулирования на май 2013 года, утвержденный Советом Партнерства (протокол (протокол № 221 от 24 мая 2013 года).

Утверждено:
Решением Совета
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»
(протокол № 221 от 24 мая 2013 года),
с изменениями, утвержденными Решением Совета
НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»
(протокол № 222 от 29 мая 2013 года)

ПЛАН ПРОВЕРОК**соблюдения членами НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА****«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» требований**

к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, требований правил саморегулирования на июнь 2013 года

№	Полное фирменное наименование юридического лица	ОГРН	ИНН	Место нахождения юридического лица/место фактического осуществления деятельности юридическим лицом	Период проведения проверки
1	Общество с ограниченной ответственностью «СЭМ и К»	1032401793588	2460053823	660028, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красномосковская, 1г. Место фактического осуществления деятельности: 660135, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Батурина, 5а, пом. 202	С 3 по 28 июня 2013 года
2	Общество с ограниченной ответственностью «Полюс Строй»	1082468061620	2463210633	660135, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Взлетная, 9	С 3 по 28 июня 2013 года
3	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНТАЖ»	1022402645616	2466022807	660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Перенсона, 5а. Место фактического осуществления деятельности: 660001, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Копылова, 36	С 3 по 28 июня 2013 года
4	Общество с ограниченной ответственностью производственно-строительная компания «АЛЕКССТРОЙ»	1022402481694	2465044928	660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. 78 Добровольческой бригады, 11. Место фактического осуществления деятельности: 660028, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академика Киренского, 118а	С 3 по 28 июня 2013 года
5	Государственное предприятие Красноярского края «Балахтинское дорожное ремонтно-строительное управление»	1032400531712	2403006680	662340, Российская Федерация, Красноярский край, Балахтинский район, пос. Балахта, ул. Каткова, 22	С 3 по 28 июня 2013 года
6	Общество с ограниченной ответственностью «КрасЗападСибСтрой»	1042402653391	2465084783	660093, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, Северное шоссе, 11. Место фактического осуществления деятельности: 660118, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Алексеева, 23, офис 136	С 3 по 28 июня 2013 года
7	Общество с ограниченной ответственностью «Строй и К»	1122468036998	2464245100	660019, Российская Федерация, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 19, строение 1	С 3 по 28 июня 2013 года
8	Общество с ограниченной ответственностью «Монтаж-Строй»	1042402659661	2465086082	660077, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Весны, 23, пом. 7	С 3 по 28 июня 2013 года
9	Общество с ограниченной ответственностью «Арбан-Инвест»	1062464008507	2464082102	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 19, стр. 1 660049, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Перенсона, 1	С 3 по 28 июня 2013 года
10	Открытое акционерное общество Красноярская промышленно-монтажная фирма «Востокпромсвязмонтаж»	1022401947974	2461010205	660094, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Грунтовая, 19	С 3 по 28 июня 2013 года
11	Общество с ограниченной ответственностью Норильское монтажное управление ОАО «Северовостокэлектромонтаж»	1022401624772	2457010435	663316, Российская Федерация, Красноярский край, г. Норильск, ул. Октябрьская, 19, корпус Б	С 3 по 28 июня 2013 года
12	Открытое акционерное общество «Таймырбыт»	1058484016645	8401011170	647000, Российская Федерация, Красноярский край, г. Дудинка, ул. Матросова, 14	С 3 по 28 июня 2013 года
13	Общество с ограниченной ответственностью «ОРИКС»	1032401499107	2457054048	663300, Российская Федерация, Красноярский край, г. Норильск, ул. Талнахская, 10, кв. 5	С 3 по 28 июня 2013 года
14	Общество с ограниченной ответственностью Производственное объединение «Эколог»	1028400001013	8401000073	662520, Российская Федерация, Красноярский край, Березовский район, рп Березовка, ул. Юности, 21/1. Место фактического осуществления деятельности: 647000, Российская Федерация, Красноярский край, Таймырский Долгано-Ненецкий район, г. Дудинка, ул. Горького, 67	С 3 по 28 июня 2013 года
15	Общество с ограниченной ответственностью «Второе Норильское монтажное управление ЗАО «Востоксантехмонтаж»	1022401626070	2457012288	663316 Российская Федерация, Красноярский край, г. Норильск, а/я 61. Место фактического осуществления деятельности: 663316, Российская Федерация, Красноярский край, г. Норильск, а/я 61, территория ЗЖБИ	С 3 по 28 июня 2013 года
16	Общество с ограниченной ответственностью «Кульбытстрой-КМ»	1022402298775	2464002442	660019, Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 18	С 3 по 28 июня 2013 года