

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Страховка на будущее



сибирь
международный
выставочно-деловой центр
имени Карена Мурадяна



XII ФОРУМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА СИБИРИ

Инвестиционный климат



Со следующего года строительную отрасль ждут кардинальные перемены. 1 января 2014 года вступит в силу федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому каждый застройщик, который решит привлечь денежные средства населения для строительства жилья, обязан обеспечить исполнение своих обязательств перед дольщиками путем залога земельного участка вместе с поручительством банка либо со страховкой. Теоретическую часть этого нововведения разработали, а вот каким будет практическое исполнение, из виду упустили. И на деле получается, что времени до запуска новых правил на рынке недвижимости почти нет, а механизм не прошел даже этап пусконаладки. Не исключено, что всем участникам процесса придется адаптировать требования нового закона самостоятельно, методом проб и ошибок.

ФОТО ОЛЬГИ ПРАВЕЦОВОЙ

Ситуация действительно непростая. Закон вызвал достаточно оживленную дискуссию в СМИ. Многие эксперты опасаются, что внедрение в жизнь новых требований на рынке долевого строительства приведет лишь к появлению новых мошеннических схем, в которые будут вовлечены уже не только строители и граждане, но и страховые компании, а также увеличению цены квадратного метра. К тому же опыта в области страхования гражданской ответственности застройщиков в России нет, а это означает, что в реальных условиях без сложнейшего адаптационного периода закона не избежать. Положением дел всерьез обеспокоены представители бизнеса, власти и банковских структур на уровне Красноярского края.

Насколько проработан новый механизм? К каким последствиям стоит подготовиться в случае неудачи? Своими мнениями поделились красноярские эксперты в этой области в рамках «круглого стола»-семинара «Вопросы обязательного страхования гражданской ответственности застройщика», организованного при участии Союза строителей Красноярского края и Саморегулируемой корпорации строителей Красноярского края. Специалисты СРО внимательно наблюдают за ходом развития ситуации, ведь плавное вхождение членских организаций (большая часть которых ведущие застройщики на рынке жилья в крае) в рамки новых требований закона, это залог стабильности в работе каждой компании, ее устойчивости, планомерности исполнения строительных обязательств перед инвесторами и т.д. Поэтому этот непростой переход, связанный со страхованием ответственности строителей перед участниками долевого строительства, не раз становился предметом обсуждения в Национальном объединении строителей на заседаниях Экспертного совета по совершенствованию законодательства в строительной сфере.

ПО ОЦЕНКЕ ЭКСПЕРТОВ, ЕЖЕГОДНО ДОЛЬЩИКИ ВКЛАДЫВАЮТ В ДОЛЕВОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ОКОЛО 1,3 ТРИЛЛИОНА РУБЛЕЙ. НА ЭТИ ДЕНЬГИ В СТРАНЕ СТРОИТСЯ БОЛЕЕ 30 МИЛЛИОНОВ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ОБЪЕМ НЕВЫПОЛНЕННЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОВ, КОТОРЫЕ НАХОДЯТСЯ В ПРОЦЕДУРЕ БАНКРОТСТВА, В РОССИИ ТОЖЕ НЕМАЛЕНЬКИЙ И ПРЕВЫШАЕТ 40 МИЛЛИАРДОВ РУБЛЕЙ. ДО СИХ ПОР НАСЧИТЫВАЕТСЯ БОЛЕЕ 800 ПРОБЛЕМНЫХ ОБЪЕКТОВ, ДЕСЯТКИ ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК, НАЗЫВАЕТСЯ ЦИФРА – 87 ТЫСЯЧ, ТАК И НЕ ПОЛУЧИЛИ ЖИЛЬЕ

НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ РЫНКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Хочешь купить жилье дешевле? Покупай доленое. Так считает большинство граждан, которые задумываются о приобретении недвижимости. Есть спрос, значит, есть предложение. Об этом свидетельствует статистика.

– Только 15% застройщиков ведут строительство на собственные средства или за счет государственных программ, – заявила начальник отдела надзора за долевым строитель-

ством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардюк. – И 85% строят за счет привлечения денежных средств дольщиков.

В СТРАНЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 10 ЛЕТ ПРОШЛА НЕ ОДНА ВОЛНА ОБМАНОВ ДОЛЬЩИКОВ. СРЕДИ ЛЮДЕЙ, ВЛОЖИВШИХ СВОИ СРЕДСТВА В СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕ ПОЛУЧИВШИХ ЖИЛЬЕ, ЖИТЕЛИ 62 РЕГИОНОВ СТРАНЫ

Раз уж заговорили о статистике, то приведем еще несколько показательных цифр, свидетельствующих о масштабах долевого строительства на территории Красноярского края. Так, согласно ежеквартальной отчетности, которая поступает от застройщиков в стройнадзор, в первом полугодии 2013 года по сравнению с аналогичным периодом 2012 года количество застройщиков увеличилось. Насчитывается 95 компаний на рынке, а их было 81. Что же касается ежеквартальной отчетности по домам, то за первое полугодие 2013 года представлены данные по 324 домам, в то время как в 2012 году – по 291. Количество квартир, построенных за счет привлечения денежных средств граждан, в прошлом году было меньше 24 тысяч, а в этом – более 29 тысяч. Возросла и сумма обязательств по договорам долевого участия: с 77 млрд. рублей в прошлом году до 89 млрд. рублей. Правда, при этом снизилось количество заключаемых «поквартирных» договоров. Представители Управления Росреестра, участвовавшие в мероприятии, предположили, что такая ситуация связана с тем, что застройщики вернулись к схеме, когда один договор инвестирования заключается гражданином в отношении множества объектов, а не одного. Что касается перспектив нового строительства многоквартирных домов, то они достаточно неплохие. В 2014 году на территории Красноярска предполагается построить 690 тыс. кв. метров жилья, в районах – 124 тыс. кв. метров, а в 2015 году – 961 и 111 тыс. кв. метров соответственно. В целом за эти годы будет построено около 7 тыс. квартир.

ВЫБОР – ЗА СТРОИТЕЛЯМИ

В последние годы надзорные органы наблюдают интересную тенденцию – застройщики стали привлекать денежные средства граждан на более поздних этапах строительства, то есть когда уже возведено три-пять этажей здания. Это своего рода дополнительная гарантия спокойствия дольщиков. Помимо этого защитой служит разработанный стройнадзором типовой договор долевого участия. На федеральном уровне, безусловно, думают о способах защиты в масштабах страны.

Итак, что же предлагают авторы Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» – депутаты Государственной Думы РФ Александр Хинштейн и Александр Коган? А суть закона в том, что застройщик обязан страховать гражданскую ответственность, но не по качеству строительства, а по передаче в срок объекта долевого участия. Как было сказано в начале материала, строителям предлагается наряду с залогом три способа обеспечения обязательств перед дольщиками: поручительство банка, участие в обществе взаимного страхования и заключение договора со страховой компанией. Попробуем разобраться в каждом из предложенных способов.

По мнению авторов закона, общество взаимного страхования – наиболее дешевая схема. Закон предусматривает, что количество участников такого общества не должно быть менее 30 юридических лиц. Речь идет о том, что общество взаимного страхования будет единым для всей Российской Федерации. Порядок создания (отбор учредителей и проведение учредительного собрания) происходит под контролем Министерства регионального развития РФ. Согласование устава и внесенных в него изменений будет производиться Банком России и Федеральной антимонопольной службой. Застройщиком – членом общества взаимного страхования договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого членом общества заключается договор участия в долевого строительства, а также в отношении каждого участника долевого строительства, с которым членом общества заключен договор участия в долевого строительстве. Будет также установлена субсидиарная ответственность участников по страховым обязательствам ОВС. Если по итогам отчетного года финансовый результат взаимного страхования является положительным, общее собрание членов общества может принять решение об уменьшении размера страховых взносов. Правда, по мнению ряда экспертов в области строительства, до конца нормативная база в этом направлении не проработана.

Второй способ – поручительство банка. Но не каждое финансовое учреждение сможет стать поручителем. Законом определены минимальные требования к банку-поручителю: осуществление банковской деятельности не менее пяти лет; уставный капитал не менее 200 млн. рублей; собственные средства не менее 1 млрд. рублей. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора долевого участия и должен предусматривать субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения по договору в размере цены договора (поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая неустойки (штрафы, пени); переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки прав требований по договору; срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Основные минусы общества взаимного страхования – сложная реализация, достаточно большой круг лиц – участников общества. В этой связи ряд экспертов уверены, что поручительство банков получит хороший толчок. Хотя это недостаточно развито. По данным мониторинга, только отдельные банки в России дают поручительства, риски имеют место быть, а банки очень настороженно относятся к этому. Но обо всем по порядку.

Третий способ – заключение договора со страховой компанией. Согласно закону для осуществления страхования ответственности застройщика необходимо соблюдение страховщиком нескольких основных условий. Во-первых, у него должна быть лицензия на осуществление этого вида страхования. Во-вторых, заниматься страхованием организация должна не менее пяти лет. В-третьих, у нее должны быть собственные средства: не менее чем 400 млн. рублей, в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 млн. рублей. В-четвертых, страховщик должен соблюдать требования финансовой устойчивости на все отчетные даты в течение последних шести

месяцев. В-пятых, не должно быть оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации. В-шестых, должно отсутствовать решение ЦБ РФ о назначении временной администрации страховой организации. И, наконец, в-седьмых, в отношении страховой компании не должна быть введена процедура банкротства решением арбитражного суда.

– В Красноярском крае осуществляют страховую деятельность пять страховых организаций и 47 филиалов страховых организаций, зарегистрированных на других территориях, – озвучила статистику главный эксперт территориального отдела по контролю и надзору за субъектами страхового дела Межрегионального управления службы Банка России по финансовым рынкам в СФО Марина Викулова. – Из них согласно прописанному законом требованиям имеют право осуществлять страхование данного вида одна региональная страховая организация и порядка 20 филиалов. Осуществление страхования ответственности застройщика возможно в рамках страхования гражданской ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по договору и страхования финансовых рисков. Поскольку страхование ответственности застройщика не является обязательным видом страхования, условия страхования определяются правилами страхования, которые разрабатываются и подтверждаются страховщиком индивидуально. В этом году экспертной группой Всероссийского союза страховщиков (ВСС) под руководством генерального директора ЗАО САО «Гедфест» Александра Миллермана были разработаны Правила страхования по данному виду, которые сейчас проходят экспертизу на соответствие требованиям законодательства в службе Банка России по финансовым рынкам. Только после положительного решения они будут представлены ВСС, разосланы участникам союза, и на их основании каждая страховая компания сможет разработать типовые условия страхования и тарифы.

Поясним, каковы же основные постулаты разработанных страховщиками правил.

Страховым риском является риск возникновения у страхователя гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве.

Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденное решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона 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» или решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и очередности удовлетворения требований.

По словам заместителя директора филиала центра страхования ответственности ОАО СК «Альянс» Ольги Олышевской, авторы правил предлагают не признавать страховым случаем причинение вреда жизни и здоровью и имуществу третьих лиц, причиненного при создании объекта долевого строительства (внедоговорная ответственность); совершение работниками страхователя умышленного преступления, находящегося в прямой причинно-следственной связи со страховым случаем, а также вследствие иных событий, определенно предусмотренных договором страхования; прекращение (приостановление) работ по созданию объекта долевого строительства по распоряжению государственных органов; обстоятельства непреодолимой силы, которые возникли после заключения договора участия в долевом строительстве и непосредственно повлияли на исполнение страхователем своих обязательств по передаче жилого помещения по договору участнику долевого строительства, а также которые страхователь был не в состоянии предвидеть и предотвратить; признание судом или арбитражным судом договора участия в долевом строительстве и (или) договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве недействительным или незаключенным; вследствие уклонения или отказа участника долевого строительства (выгодоприобретателя) от принятия объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации; вследствие привлечения денежных средств по договору долевого участия лицом, не имеющим на это права или привлекающим денежные средства в нарушение требований, установленных ч. 1 и 2 ст. 3 № 214-ФЗ; вследствие признания недействительным разрешения на строительство, проектной декларации и (или) права собственности или аренды (субаренды) на земельный участок; вследствие возникновения у участника долевого строительства денежных требований к застройщику в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока; вследствие возникновения у участника долевого строительства денежных требований к застройщику, если они явились основанием для отказа участника долевого строительства от подписания документа о передаче объекта, введенного в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством РФ; незаконных действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления, признанных судом не соответствующими законодательству РФ; террористических актов (в соответствии со ст. 205 УК РФ) или диверсий (в соответствии со ст. 281 УК РФ); причинения убытков выгодоприобретателю, не связанных непосредственно с предметом договора участия в долевом строительстве; неисполнения выгодоприобретателем (уполномоченными им лицами) его обязательств по договору участия в долевом строительстве (в том числе, но не ограничиваясь этим, задержкой передачи документов, необходимых для исполнения страхователем договора участия в долевом строительстве, нарушения согласованного со страхователем графика финансирования или взаиморасчетов,

ненадлежащей приемкой жилого помещения по договору и т.д.); необоснованных или завышенных расходов страхователя, нецелевого использования средств при создании объекта долевого строительства; нарушения страхователем требований законодательства РФ о лицензировании, сертификации, допусках к производству работ и т.п. (если предусмотрены).

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. Датой начала срока страхования по договору страхования считается дата государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. При этом выгодоприобретатель сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах РФ, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства. Этот показатель подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

Что же касается порядка заключения договора страхования, то необходимо предъявить заявление о приеме на страхование. При этом страхователь обязан представить по требованию страховщика документы или копии документов, подтверждающих соответствие страхователя (застройщика) требованиям и условиям Федерального закона № 214-ФЗ, предъявляемым к застройщику; а также разрешение на строительство, полученное в установленном порядке; опубликованную, размещенную и (или) представленную проектную декларацию в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ; свидетельство о государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договор аренды, договор субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком; договор участия в долевом строительстве, заключенный между застройщиком и участником долевого строительства; копии учредительных документов; технико-экономическое обоснование (данные характеризующие) возможности надлежащего исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве и передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору; финансовую отчетность страхователя; список кредиторов; справки об отсутствии задолженности страхователя перед банком (банками) и налоговыми органами; иные документы и сведения по требованию страховщика.

Страхование осуществляется в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные решением суда об обращении взыскания на предмет залога или решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. Минимальная страховая сумма по договору страхования рассчитывается исходя из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах РФ.

Страховая премия по договору страхования может уплачиваться в рассрочку. В договоре страхования не может устанавливаться франшиза. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования.

Размер страховой премии по договору страхования ответственности застройщика определяется исходя из величины страхового тарифа, который устанавливается страховщиком, с учетом объекта страхования и страхового риска. К базовому страховому тарифу в каждом конкретном случае страховщик на основании имеющейся у него информации о застройщике вправе применять повышающие или понижающие коэффициенты. На размер повышающих (понижающих) коэффициентов могут влиять: деловая репутация застройщика, место расположения объекта, наличие фактов нарушения в прошлом обязательств по договорам страхования, приостановление в прошлом деятельности застройщика по решениям суда, прочие факторы на усмотрение страховщика.

– Страховщики Красноярского края проявляют разную степень заинтересованности в страховании ответственности застройщиков, – говорит Марина Викулова. – Выказали заинтересованность (решение о принятии на страхование может быть принято после изучения конкретного застройщика) такие страховщики, как «Надежда», «МАКС», «СОГАЗ», «Альянс», «НСГ», «Согласие», «ВТБ-Страхование», «ОРАНТА», «УралСиб», «ГУТА-Страхование», «Росгосстрах», «Энергогарант», ЖАСО, РСТК, «НСГ-Росэнерго». Не заинтересованы в

страховании ответственности застройщиков «АльфаСтрахование», «Ингосстрах» и «Транснефть».

Остальные филиалы не высказали свою позицию. Основным фактором против массового страхования ответственности застройщиков страховщики называют отсутствие четких механизмов контроля рынка долевого строительства. Поскольку риски при страховании для страховых компаний в данном случае не прогнозируемы, не расчетны и не могут быть перестрахованы в тех объемах, на которые хотелось бы рассчитывать страховщикам, решение о принятии на страхование может быть принято ими после изучения конкретного застройщика. Многие страховщики находятся в состоянии ожидания. К интересным выводам пришла и экспертная группа Всероссийского союза страховщиков. По мнению ее участников, практически отсутствуют действенные механизмы контроля над деятельностью застройщиков при аккумулировании и расходовании средств дольщиков. При этом существует высокая кумуляция рисков (если риск реализуется, то, как правило, со всеми объектами застройщика), а колебание цен из-за экономической нестабильности может привести к коллапсу рынка долевого строительства в целом. Экспертная группа считает, что наиболее приемлемая форма страхования – ОВС. Но и ОВС не снимет всех проблем.

ГРАМОТНЫЙ РАСЧЕТ

Новые требования, обозначенные № 294-ФЗ, вносят некоторые коррективы и в сферу государственной регистрации. Так, при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве на каждом объекте с Нового года застройщик должен будет представить в Росреестр либо договор страхования гражданской ответственности, либо договор поручительства.

– Что касается государственной регистрации договора, то способом обеспечения исполнения обязательств застройщика является залог в силу закона, залог земельного участка, право аренды либо субаренды земельного участка, – прокомментировала начальник отдела регистрации договоров долевого участия в строительстве Управления Росреестра Наталья Яковлева. – С 1 января 2014 года помимо залога земельного участка обязательства застройщика должны быть обеспечены одним из способов – либо поручительство банка, либо страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения дольщику. В связи с этим с Нового года на регистрацию первого договора участия в долевом строительстве в обязательном порядке должны быть представлены помимо документов, которые были предусмотрены статьей 25.1 Закона о регистрации, либо договор поручительства банка, либо договор страхования гражданской ответственности застройщика. В случае если какой-то из документов не будет представлен, это станет основанием для отказа в проведении государственной регистрации первого договора.

Причем в случае отказа в государственной регистрации на орган, осуществляющий регистрацию прав, возложена обязанность уведомить об этом отказе службу, осуществляющую контроль и надзор в области долевого строительства. Новая норма, согласно которой орган, осуществляющий государственную регистрацию права, должен будет уведомить службу также и о документах, которые были представлены на регистрацию первого договора долевого участия (либо поручительство, либо договор страхования).

В связи с появлением новых способов обеспечения исполнения обязательств застройщиков внедряется с 1 января существенное условие договора участия в долевом строительстве, которое должно быть в обязательном порядке предусмотрено в нем. Это способ обеспечения исполнения обязательств застройщика. В случае отсутствия данного условия в договоре такой договор считается незаключенным, и как результат отказ в государственной регистрации договора.

Что касается последующего договора участия в долевом строительстве, то законодатель предусматривает лишь одну норму, согласно которой на регистрацию последующего договора застройщик обязан представить договор страхования только в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства. Формулировки о договоре «в отношении каждого участника долевого строительства» и «договор в отношении объекта долевого строительства» предусмотрены статьей о взаимном страховании, соответственно, речь идет о данных сделках только в том случае, если имеется в виду общество взаимного страхования.

– Договор поручительства предусмотрен и в качестве документа, который необходимо представить на госрегистрацию, если застройщик избрал этот способ в качестве обеспечения исполнения обязательств, – поясняет Яковлева. – Но согласно нашей практике ни одного договора поручительства нам не было представлено, то есть способом обеспечения исполнения обязательств на протяжении всех этих лет является залог земельного участка. Нормы изменены только в отношении требования к банкам, которые выступают поручителями, потому что сейчас поручителем может выступать любой банк. Помимо этого изменен срок поручительства. Если сейчас он составляет не менее шести месяцев, то в связи с вступлением в силу № 294-ФЗ срок договора поручительства должен превышать более чем на два года срок передачи объекта долевого строительства.

Что касается договора страхования гражданской ответственности, то страхование должно быть осуществлено до момента заключения первого договора, но моментом заключения договора страхования законодатель предусматривает государственную регистрацию первого договора. Действие этого договора распространяется до того момента, который определен в договоре как срок передачи объекта долевого строительства.

– Мы не будем осуществлять правовую экспертизу договора страхования, потому что это не входит в нашу компетенцию, – поясняет Наталья Яковлева. – Договор страхования лишь должен быть представлен в

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

← СТР. 6

качестве обязательного и необходимого документа на государственную регистрацию первого договора. Правовая экспертиза на соответствие требованиям закона осуществляется только в отношении договора участия в долевом строительстве. То есть признание договора о страховании незаключенным может быть осуществлено только в судебном порядке.

Застройщикам также стоит помнить, что в связи с вступлением в силу № 294-ФЗ, в частности, статей 1, 3 и 5, которые в том числе будут регулировать государственную регистрацию, он распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан, в случае если первый договор зарегистрирован после 1 января 2014 года. В связи с этим ожидается большой объем регистрации первых договоров до Нового года.

– Но с 1 января 2013 года функции по приему и выдаче документов осуществляет не Управление Росреестра, а кадастровая палата, поэтому какие-либо вопросы по порядку сдачи документов находятся вне нашей компетенции, – уточняет представитель Росреестра по краю. – У нас остались полномочия только по государственной регистрации прав и сделок. Помимо кадастровой палаты функции по приему документов осуществляет Многофункциональный центр (МФЦ). Постепенно все функции по приему документов будут переданы именно сотрудникам МФЦ. До 2018 года – это 90%. Конец года является авральным, поэтому стоит грамотно распределить подачу документов на регистрацию. Срок регистрации первого договора – десять дней. Об этом тоже стоит помнить. Поэтому будет важно, когда поданы документы на регистрацию. Будет важен факт регистрации. А он может случиться с учетом этой нормы и возросших к концу года нагрузок и после 1 января 2014 года.

МОЖНО, ЕСЛИ ОСТОРОЖНО

Со стороны банков – еще одних потенциальных участников новой модели защиты интересов дольщиков – также не наблюдается особого рвения, хотя некоторые шаги в части изучения направления они и предпринимают.

– Мы занимаемся разработкой этого продукта, – заявил директор управления финансирования недвижимости Сбербанка России Василий Васюков. – В ходе первоначального анализа, когда банк проанализировал все изменения в № 294-ФЗ, выявился ряд проблем, которые не позволяют ввести этот продукт. Контроль хода строительства и финансирования объекта (проблема решается при наличии проектного финансирования по объекту со стороны банка) – это основная проблема. Чтобы за кого-то поручиться, нужно понимать перспективы, как застройщик исполнит свои обязательства перед дольщиком. Мы будем согласны стать поручителем только при понимании хода строительства и структуры финансирования по объекту. Решение этой проблемы – наличие проектного финансирования по объекту со стороны банка. Если мы можем контролировать строительство и финансирование объекта, то мы можем в какой-то мере и с

каким-то риском поручиться.

Но наличие проектного финансирования не решает следующую проблему, которая состоит в том, что неоднозначно определен момент исполнения застройщиком своих обязательств. Подписание акта приема-передачи может быть растянуто во времени и находиться вне рамок влияния застройщика. Если бы был прописан ввод объекта в эксплуатацию, то никаких вопросов не возникло. Нельзя упускать из виду и недобросовестных участников долевого строительства (затягивание сроков подписания актов приема-передачи). Необходимость отслеживания выполнения дольщиком своих обязательств по договору долевого участия. Банк должен иметь на это право.

Продукт (имеется в виду документ – поручительство банка)

НЕКОТОРЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА ВЫСКАЗЫВАЮТ ОПАСЕНИЕ, ЧТО СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ НЕПРЕМЕННО СКАЖЕТСЯ НА ЦЕНЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА. КРАСНОЯРСКИЕ ЭКСПЕРТЫ ВОЗДЕРЖИВАЮТСЯ ОТ ОДНОЗНАЧНЫХ ПРОГНОЗОВ. – НОВОВВЕДЕНИЕ СУЩЕСТВЕННО НЕ ПОВЛИЯЕТ НА ЦЕНУ КВАДРАТНОГО МЕТРА, – СЧИТАЕТ ПРЕЗИДЕНТ СОЮЗА СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ РАЗИМ АБАСОВ, – ТАК КАК СТРАХОВКА НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОПРЕДЕЛЯЮЩИМ МОМЕНТОМ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ВООБЩЕ ЖЕ ПОКА РАНО ГОВОРИТЬ, КАК БУДЕТ ДЕЙСТВОВАТЬ НОВЫЙ ЗАКОН. СРЕДИ СТРАХОВЩИКОВ ЕЩЕ НЕТ СОГЛАСИЯ ПО ПОВОДУ ТОГО, КАК БУДУТ ПОСТРОЕНЫ ПРАВИЛА ИГРЫ. ОКОНЧАТЕЛЬНУЮ ТОЧКУ В ДИСКУССИИ ПОСТАВЯТ ФЕДЕРАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ, КОТОРЫЕ, Я ДУМАЮ, И УТВЕРДЯТ ТАРИФНЫЕ СТАВКИ СТРАХОВАНИЯ

однозначно будет недешевым, поскольку риски по этому продукту колоссальные. И он будет не для всех, а только для тех застройщиков, финансовое положение которых так или иначе подпадает под требования банка, потому что поручительство – это то же кредитование. И поручительство будет, скорее всего, дороже, чем страхование, как минимум на 30-50%. Потому что институт поручительства и банковских гарантий выстроен так, что мы не можем прописать правила поручительства так, как могут прописать свои правила страховые компании, указав там ряд моментов, которые позволяют избежать выплаты страховок.

ОПАСАЯСЬ СХОЖЕСТИ

Представители строительного сообщества также разделяют настрой страховщиков и банкиров: ситуация до конца и им непонятна.



АНТОН ГЛУШКОВ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА НП «СКС»

ФОТО ОЛЬГИ КРАВИЦОВОЙ

– Риски фактически оценить невозможно. Если бы это были коммерческие риски в чистом виде, то нашлись бы методики, как можно оценить устойчивость строительного предприятия, – рассуждает председатель Совета НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» Антон Глушков. – Практика показывает, что оценить риски добросовестности поведения игрока на рынке на сегодня никоим образом невозможно.

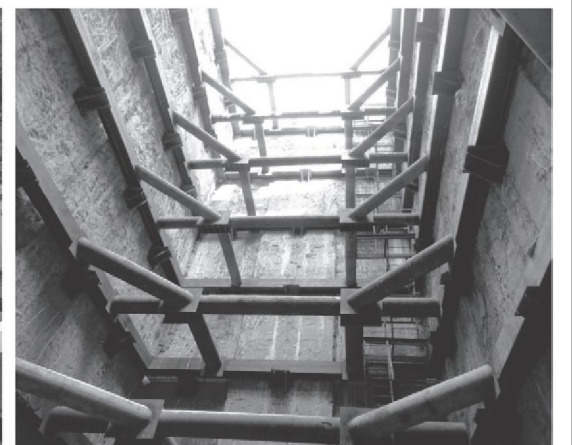
Действительно, подобного рода риски тяжело прогнозируемы. Согласитесь, что предсказать, сколько застройщиков обанкротится через год-другой, невозможно. Когда случается кризис, банкротятся не только компании, которые финансировали строительство объектов за счет продажи новых, но и вполне добросовестные застройщики. И в такой ситуации не хватит никакого страхового фонда, чтобы выплатить компенсации всем пострадавшим дольщикам. Но раз государство сказало, что подобный механизм должен защитить от обмана дольщиков, то остается только подстроиться под новые условия.

На взгляд Антона Глушкова, ситуация с Нового года может развиваться по двум сценариям. Первый заключается в том, что будут формироваться доверительные отношения со страховыми компаниями, а второй – в появлении «серых» страховых компаний. Получить лицензию для работы в этом сегменте рынка достаточно просто. Как результат – массовое предоставление услуг в данном сегменте по демпинговым ценам, так же, как и при развитии института саморегулирования, что, безусловно, нельзя назвать положительным примером. Всем вовлеченным в процесс страхования предоставляется уникальная возможность – избежать повторения ситуации. Получится ли не набить шишек с реализацией закона на этот раз?

ВАРВАРА СЕДЕЛЬНИКОВА

С нами строить легко!

- Проектирование и строительство подземных частей технически сложных и уникальных объектов (подземные автостоянки, транспортные развязки, гидротехнические сооружения)
- Ограждение котлованов
- Закрепление грунтов
- Усиление фундаментов
- Выполнение работ на памятниках истории и архитектуры



www.new-ground.ru, info@new-ground.ru

тел. в Красноярске (391) 208-17-15
г. Пермь. ул. Кронштадтская, 35
тел./факс (3422) 236-90-70
тел. в Ижевске (3412) 56-62-11
тел. в Краснодаре (861) 240-90-82
тел. в Казани (843) 296-66-61
тел. в Москве (495) 643-78-54
тел. в Самаре (846) 922-56-36
тел. в Санкт-Петербурге (812) 923-48-15
тел. в Тюмени (3452) 74-49-75
тел. в Уфе (917) 378-07-48
тел. в Челябинске (351) 235-97-98