

# СТРАХОВАНИЕ ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ



*Страхование ответственности застройщика - процесс не самый простой, он вызывает много сомнений и споров. Эксперты журнала «Законное жилье» постарались разобраться, зачем нужен данный вид страховки, какова от него выгода дольщику и какие компании могут застраховать ответственность застройщика.*



**Дмитрий  
Шишкин**

заместитель начальника управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах»

Договор страхования ответственности застройщика заключается между страховой и строительной компаниями и направлен на защиту имущественных интересов дольщиков. Он обязывает страховщика выплатить страховое возмещение по договору долевого участия (ДДУ) всем дольщикам в том случае, если застройщик не выполнил в оговоренный срок условия ДДУ и не исполнил своих обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства. Для домов, строительство которых начато до 1 января 2014 года, ничего не изменится, новые правила распространяются на новые площадки, разрешение на строительство которых получено начиная с 2014 года. Однако и застройщики объектов, начатых в прежние годы, по истечении срока разрешения на строительство, вынуждены обращаться за его продлением уже на новых условиях. «Страхование ответственности застройщика - процесс не самый простой, начиная с того, что не все компании имеют право заниматься этим видом страхования. Помимо специальной лицензии страховщик должен соответствовать целому ряду критериев: работать на рынке не менее пяти лет, отвечать требованиям финансовой устойчивости и иметь возможность подтвердить это отчетностью за весь период деятельности. Также страховая компания должна располагать уставным капиталом в размере не менее 400 млн рублей и собственными средствами в размере не менее 1 млрд рублей», — рассказывает Дмитрий Шишкин, заместитель начальника управления страхования ответственности СПАО «Ингосстрах». С 1 октября 2015 года вступили в силу новые требования ЦБ к капиталу страховых компаний, имеющих право страховать застройщиков. Это было сделано с целью избежать таких

случаев, когда компания, которая по факту не имеет необходимых финансовых возможностей для выполнения взятых на себя по ДДУ обязательств, но тем не менее, принимает застройщиков на страхование. В результате чего дольщики просто лишаются возможности получить компенсацию в случае наступления страхового случая. С такой ситуацией страховой рынок уже сталкивался в части страхования ответственности туроператоров, когда при банкротстве туристических компаний туристы не могли получить страховое возмещение у недобросовестных страховщиков. В настоящий момент, согласно новым требованиям ЦБ к капиталу, страхование застройщиков может осуществляться только 19 компаниями. «Связано это с целым рядом системных проблем отрасли, для которых пока не найдено решения. В первую очередь это невозможность оценить реальное финансовое состояние строительной компании,

*«В мировой практике давно существует налаженная система, позволяющая использовать для страхования рисков застройщиков - страховые бонды, аналогичные банковским поручительствам. Этот механизм позволяет довести риски страховых компаний до приемлемого уровня и обеспечить возможность перестрахования подобных рисков на Западе. Важнейшим отличием страховых бондов от действующего механизма страхования застройщиков, является возможность страховщика взять объект строительства в залог. Однако у нас система бондов пока не развита. В таких условиях большинство страховщиков, просто не готовы брать на себя столь высокие риски, и проблема эта в настоящий момент не имеет очевидного решения».*





## Светлана Денисова

начальник отдела продаж  
ЗАО «БФА-Девелопмент»:

*«С одной стороны никто не хочет заниматься полной профанацией, а с другой - не может возложить на себя непосильное бремя. Важно застраховаться так, чтобы не поставить под угрозу реализацию всего проекта. Любые затраты по проекту влияют на стоимость квадратного метра и платит за них всегда покупатель. Вряд ли строительные компании изменят свое отношение к Обществу взаимного страхования застройщиков. Как можно нести коллективную ответственность по чужим обязательствам? Остается страхование, либо банковская гарантия».*

получить достоверную отчетность о деятельности застройщика, а значит, и адекватно спрогнозировать риски, принимаемые на страхование. Сдерживает страховщиков и тот факт, что данные риски невозможно перестраховать: объем российского рынка перестрахования очень ограничен, а западные перестраховочные компании данные риски не пишут. 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», — уточняет Дмитрий Шишкин

Минимальная страховая сумма определяется из цены договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади

жилого помещения, указанного в договоре, и показателя средней рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилья на дату заключения договора страхования. Средняя рыночная стоимость метра жилья определяется законодательно по субъектам РФ и применяется для расчета размеров социальных выплат на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

«В настоящее время фокус страхования перенесен со страхования финансовых рисков дольщиков на страхование ответственности застройщика за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве. Хотя, как и раньше, нет запрета на то, чтобы дольщики страховали свои финансовые риски в добровольном порядке. Страхование ответственности застройщика за неисполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве требуется, прежде всего, для целей регистрации Росреестром договоров участия в долевом строительстве. По крайней мере, большинство застройщиков именно так трактует это положение ФЗ-214», — рассказывает Виталий Ус, начальник управ-



## Абдуллин Марат

руководитель аналитического  
центра группы компаний SRG:

*«Считаю, что новые правила приведут к подорожанию квартир на первичном рынке, бремя новых расходов застройщиков, которые будут включены в стоимость квадратного метра, ляжет на дольщиков. Допускаю, что некоторые застройщики будут вынуждены уйти с рынка, не сумев найти финансовой поддержки в лице банковских организаций и страховых компаний. Также с высокой долей вероятности появятся новые схемы продажи квартир в обход долевого строительства. Разнообразие серых схем по продаже недвижимости только вырастет, а это приведет к еще большему числу обманутых дольщиков, которые по-прежнему готовы отступать от строгого исполнения закона при наличии экономически более выгодных предложений на рынке жилья».*

ления андеррайтинга предпринимательских и финансовых рисков страховой компании «Согласие».

По мнению начальника отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светланы Денисовой обязательное страхование осложняет жизнь застройщика, потому что несет дополнительные финансовые, трудовые и временные затраты. «Пока не было страховых выплат, мы не знаем, как страховые компании будут с этим справляться. Несмотря на то, что компании отобраны Центробанком, нет никаких гарантий, ведь крушение одного объекта приводит к разорению компании, страховой размер выплат по одному объекту превышает миллиард. Каким страховым компаниям это по плечу, как будут эти выплаты осуществляться — это пока открытые вопросы», — поясняет Светлана Денисова

Для самого же дольщика такое страхование выгодно. Во-первых, с ним должен быть заключен именно договор участия в долевом строительстве, как это предусмотрено ФЗ-214, во-вторых, наличие такой страховки от известной страховой организации гарантирует, что в отношении как самого застройщика, так и возводимого им объекта жилой недвижимости была проведена предстраховая экспертиза, включающая в себя оценку финансового состояния застройщика, его истории деятельности и репутации, техническую и юридическую

экспертизу строительного проекта, маркетинговую экспертизу строительного проекта. «Во время проведения маркетинговой экспертизы страховой организацией запрашивается большое количество документов и сведений по застройщику и возводимому объекту жилой недвижимости, проводятся разного рода мероприятия, как выездные, так и специальные, что недостижимо для отдельного дольщика, который просто не в состоянии самостоятельно провести такую масштабную проверку», — подытоживает Виталий Ус. **ВЖ**

