

*С 1 января 2014 г. на рынке новостроек вводятся новые правила, установленные Федеральным законом № 294-ФЗ от 30 декабря 2012 г. Застройщики обязаны получить поручительство банка или застраховать ответственность перед инвесторами в страховой компании (СК) либо через общество взаимного страхования (ОВС). Без этого Росреестр откажет в регистрации договоров участия в долевом строительстве (ДДУ). Выбор вида сделки остается за застройщиком. При страховании ответственности инвесторы выступают выгодоприобретателями, а в случае поручительства банка – кредиторами.*

Новелла направлена на повышение защиты прав инвесторов, но за безопасность им придется заплатить. Вероятно, застройщики повысят цены на квартиры на сумму новых издержек. К росту цен окажутся наиболее чувствительны так называемые «ипотечники» и покупатели жилья экономкласса.

Банки и страховщики реформу не приветствуют. Процесс строительства непрозрачен, риски наступления страховых случаев велики. Значит, высока вероятность выплат и исполнения поручительств в пользу инвесторов, рассчитываться с которыми придется за свой счет, а затем самостоятельно разбираться с застройщиками в порядке регресса.

На страховом рынке дефицит квалифицированных андеррайтеров, способных грамотно оценить риски и определить адекватный размер страховых премий. Поэтому тарифы, скорее всего, будут завышены. Страховщики и банки не горят желанием нести ответственность за недострой, хотя рынок, конечно, заманчивой. В таких условиях государство подталкивает застройщиков к саморегулированию процесса страхования, к участию в ОВС, создаваемых девелоперами, либо к финансированию проектов за счет кредитов банков. В последнем случае себестоимость строительных проектов существенно возрастет – на стоимость обслуживания кредита.

Впрочем, законодатель сохранил для застройщиков альтернативу. Они вправе реализовывать строительные проекты за счет заемных и кредитных средств или инвестиций юридических лиц либо работать через жилищные кооперативы, к которым новые требования не применяются. А также вправе создать собственные СК или банки, которые будут в дальнейшем страховать их ответственность или поручаться перед инвесторами по минимальным тарифам. Для инвесторов поручительство банка может оказаться предпочтительнее страховки. Ведь выплату по ней можно будет получить лишь по решению суда об обращении взыскания либо после признания застройщика

банкротом.

Процесс получения инвестором любого из этих судебных документов может занять около года и повлечет дополнительные издержки.

Источник: [Ведомости](#), № 214, 19.11.13

Автор: Василий Шарапов, юрист «Сити XXI век»