

На этой неделе Госдума вновь попытается возвести законодательный барьер для защиты дольщиков – депутаты в первом чтении рассмотрят законопроект о взаимном страховании застройщиков, внесенный «единороссами». Второй «подход к снаряду» может стать не более результативным, чем первый, – год назад в Госдуме «завис» похожий проект закона от «Справедливой России». Министерству финансов не нравится ни одна из депутатских наработок.

Убогое «меню»

Законопроект «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов» внесен в Госдуму в конце 2011 года депутатом «Единой России» Александром Хинштейном. Суть его заключается в механизме, предполагающем обязательное объединение застройщиков в общество взаимного страхования (ОВС) и создание общего фонда за счет отчислений – по аналогии со страхованием ответственности членов саморегулируемых организаций (СРО) в строительстве. Из этих накоплений, по замыслу автора, будут гаситься долги разорившихся компаний перед дольщиками.

Страховая сумма в каждом случае должна рассчитываться из плана привлечения средств на строительный проект, а тарифы на страхование будет устанавливать общее собрание ОВС. В какие дополнительные траты это выльется для застройщиков, пока непонятно. Но в пояснительной записке к проекту указано, что введение обязательного взаимного страхования приведет к повышению цены квадратного метра на 1–4%.

Минфин, поддерживая инициативу в принципе, считает, что законопроект должен быть существенно переработан. По мнению заместителя министра финансов Алексея Саватюгина, застройщик должен иметь более широкий выбор между вступлением в ОВС, страхованием своей ответственности или банковской гарантией. Предыдущая версия проекта закона на ту же тему, внесенная в начале 2011 года депутатом от фракции «Справедливая Россия» Анатолием Аксаковым, также отличалась однобокостью – в ней рассматривался только вариант обязательного страхования рисков.

Сделайте как в Европе

Хинштейн, «отстраиваясь» от творчества «справедливороссов», заявил, что, во-первых, классическое страхование – более затратный инструмент снижения рисков, чем ОВС, во-вторых, страховые компании не слишком заинтересованы в этом виде деятельности. «Страховой рынок в России уже достаточно зрелый, он в состоянии обеспечивать защиту имущественных интересов дольщиков от возникающих рисков», – возражает директор по развитию и инновациям центра страхования ипотечных и розничных банковских рисков СК «Альянс» (товарный знак – «РОСНО») Виталий Ус.

Но страховщики согласны принять на себя риски лишь при определенных условиях. В первую очередь, полагает Виталий Ус, необходимо выработать систему критериев и допусков строительных организаций к привлечению денежных средств, так как ФЗ №214 подходит к этому формально и не решает главного вопроса – о финансовой устойчивости застройщика. «Далее следует определить механизмы контроля над расходованием застройщиками средств, которые номинально привлекаются под строительство одного объекта недвижимости, а расходуются на другой. И хорошо, если на строительство, а не на погашение накопленных долгов», – продолжает он. Также необходимо изменить условия работы самой отрасли: исключить коррупционную составляющую прохождения проектов и повысить качество экспертизы с точки зрения их обоснованности. Другими словами, чтобы страховое сообщество приняло на себя риски, строители должны стать прозрачными, как на Западе.

Половинчатое решение

«Предлагаемое решение вопроса только силами ОВС половинчатое: если нет доверия к застройщикам, откуда оно возникнет к созданному ими ОВС?» – считает Виталий Ус. Опасения основаны на недавнем опыте: после ввода взаимного страхования ответственности участников строительных работ появились так называемые коммерческие СРО, членство в которых формально дает компании право работать на рынке, но не гарантирует покрытие возможного ущерба третьим лицам.

На взгляд самих застройщиков, большой нужды в усилении законодательной защиты дольщиков нет. «Существует несколько категорий обманутых дольщиков. Первая – те,

кто не получил квартиры в силу умышленных уголовно наказуемых деяний (мошенничества, например), когда привлеченные средства граждан направлялись не на строительство. И здесь вопрос не всегда в законодательстве, ведь всегда будут мошенники, которые стремятся обмануть людей, и будут люди, предрасположенные к тому, чтобы стать жертвой мошенников», – рассуждает директор по правовым вопросам Холдинга RBI (входят компании «Северный город» и RBI) Станислав Михайлов.

Вторая категория – это те, кто не получил жилье по причине недостаточной компетентности застройщика, который добросовестно старался выполнить свои обязательства, в вопросах экономики строительства и управления проектом. «Число таких ситуаций уменьшилось в разы за последние годы. Да, есть задержки по сдаче домов в обозначенный срок, они иногда составляют до 12–18 месяцев, но в то же время новых проблем в Петербурге не появилось», – утверждает Михайлов.

Впрочем, в ожидании нового кризиса рассуждения о добросовестном застройщике, который хотел, но не смог, не выглядят убедительными. Тем более что острота проблемы не снижается: по данным Минрегионразвития, за прошлый год количество обманутых дольщиков выросло на 12% и достигло 90 тыс. человек. В Северо-Западном федеральном округе, по данным депутата Хинштейна, насчитывается около 10 тыс. пострадавших семей и 116 проблемных объектов. Недострои существуют в восьми из 11 регионов СЗФО, кроме Мурманской, Псковской областей и Ненецкого автономного округа. Статистика региональных администраций, к слову, заметно отличается в лучшую сторону от выкладок Хинштейна. Застройщики, в свою очередь, считают тревоги депутатов несколько преувеличенными.

Источник: [Эксперт Северо-Запад](#) , № 26-27, 02.07.12

Автор: Денисенко Е.