

УДК 368.14

ПРОБЛЕМЫ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ Problems of Liability Insurance of House Developers

М. Б. Ионина – доцент кафедры менеджмента Омской юридической академии, кандидат экономических наук

M. B. Ionina – Associate Professor of the Management Department of the Omsk Law Academy, Candidate of Economic Sciences



Аннотация. В статье рассматриваются проблемы страхования ответственности застройщиков в связи с вступлением в силу с 1 января 2014 г. изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Автор анализирует все варианты обеспечения застройщиками своей ответственности перед дольщиками, обращая внимание на проблемы, которые в связи с этим возникают у всех заинтересованных лиц. Кроме того, отмечается ряд вопросов, которые не регламентируют изменения в законодательстве.

The article deals with the problems of liability insurance of the people who build houses on their own, in connection with the entry into force in January 1, 2014 of the Amendments to the Law № 214-FZ of 30.12.2004 "On Participation in the shared construction of multi apartment buildings and other real estate objects and on Amendments to certain legislative acts of the Russian Federation. The author analyzes all the alternative designs for developers concerning their responsibility to shareholders, paying attention to the problems which have the persons interested in this matter. Besides, one can mention a number of issues not regulated enough by changes in legislation.

Ключевые слова: застройщик, страхование, дольщик, ответственность застройщика.
Developer, insurance, interest holder, responsibility of the developer.

По официальным данным, в России насчитывается более тысячи проблемных объектов строительства, число пострадавших дольщиков растет с каждым годом и составляет около 100 тысяч. Решение этой масштабной общероссийской проблемы возможно только при регулировании государством, поскольку руководство субъектов Российской Федерации не в состоянии на местах в полном объеме удовлетворить требования обманутых дольщиков. Это говорит о том, что Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) со всеми поправками и изменениями, а также ужесточившийся контроль застройщиков не в состоянии урегулировать данную проблему [1].

С 1 января 2014 г. вступили в силу изменения в Закон № 214-ФЗ, предусматривающие меры дополнительного обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками в виде поручительства банка или страхования. Действие закона направлено на защиту интересов дольщиков и вытеснение с рынка недобросовестных застройщиков. Однако на практике его применение вызывает очень много вопросов как у застройщиков, так и у Росреестра, а также органов исполнительной власти и других заинтересованных лиц. Отсутствие правоприменительной практики и методических основ сильно осложняет работу застройщиков. В связи с вышесказанным в настоящее время в стране приостановлена регистрация нескольких тысяч первых договоров долевого участия в строительстве, заключенных после 1 января 2014 г.

Согласно изменениям Закона № 214-ФЗ «застройщик обязан застраховать свою ответственность, если он привлекает средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов и заключает первый договор долевого участия в строительстве по конкретному дому после 1 января 2014 года» [1]. У застройщика есть три варианта обеспечения своей ответственности перед дольщиками: 1) поручительство банка; 2) членство в обществе взаимного страхования застройщиков; 3) страхование в обычной страховой компании.

Способ обеспечения застройщик выбирает самостоятельно в отношении каждого конкрет-

ного дома. При этом закон предъявляет следующие требования к банку: стаж работы на рынке банковских услуг не менее 5 лет, уставный капитал в размере не менее 200 млн рублей и собственный капитал в размере не менее 1 млрд рублей. Этим требованиям соответствует лишь каждый третий банк в стране – это крупные и консервативные банки, которые с большой осторожностью будут отбирать застройщиков. Таким образом, получить поручительство банка смогут только надежные застройщики, имеющие положительную кредитную историю и давно работающие на строительном рынке. При этом поручительство банка не выгодно застройщику, так как срок поручительства должен покрывать срок строительства с прибавкой два года, т. е. не менее 4 лет. Ставка по поручительству составляет около 3 % годовых, из чего следует, что цена поручительства на начальной стадии строительства составит около 12 % от стоимости квартир. Для застройщиков эта цена неприемлема. Застройщик, получая поручительство банка, расходует свои лимиты на получение кредита. Как правило, застройщик строит объекты за счет привлечения кредитов банка, поэтому ему выгоднее получить от банка кредит, чем поручительство. Банку также не выгодно поручительство. Банки рассматривают риски, связанные с поручительством, как гораздо более высокие, чем при выдаче дольщикам ипотечных кредитов. Ведь ответственность банка, в отличие от ответственности страховой компании, не ограничивается в данном случае стоимостью квартир, есть большая вероятность предъявления штрафных санкций. Сама конструкция поручительства по Закону № 214-ФЗ противоречит Гражданскому кодексу Российской Федерации, в связи с чем банк, выплатив денежные средства дольщикам, не сможет взыскать их с застройщика.

Членство в обществе взаимного страхования застройщиков (ОВС) достаточно перспективный, но мало развитый в России вид страхования, поэтому застройщики не спешат объединяться, поскольку не хотят брать на себя ответственность в случае недобросовестности партнера.

Последний вариант обеспечения ответственности застройщика перед дольщиками – стандартное страхование в страховой компании. Но и страховые компании не спешат работать на новом рынке услуг. По предварительным оценкам, объем потенциальных выплат по страхованию застройщиков будет превышать все

резервы страховых компаний страны. Страховая компания должна иметь лицензию на страхование гражданской ответственности за неисполнение обязательств по договору и правил страхования ответственности застройщика. Кроме этого, закон предъявляет ряд требований к страховой компании: 1) опыт работы не менее 5 лет (исчисляется с момента получения лицензии на осуществление страховой деятельности); 2) уставный капитал – не менее 120 млн рублей; 3) собственный капитал – не менее 400 млн рублей; 4) соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством о страховании, на все отчетные даты в течение последних 6 месяцев (отчетная дата – конец каждого квартала); 5) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой компании в соответствии с законом «О несостоятельности (банкротстве)»; 6) отсутствие решения ЦБ РФ о назначении временной администрации страховой организации; 7) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Страховая компания страхует риск неисполнения застройщиком обязательства перед дольщиком о передаче ему квартиры. При этом основанием для выплаты является решение суда о признании застройщика банкротом или решение суда по иску дольщиков об обращении взыскания на земельный участок, на котором ведется строительство. В этом случае страховая компания выплачивает дольщикам стоимость квартир, указанную в договорах долевого участия. Просрочка исполнения застройщиком обязательств перед дольщиками не является основанием для страховой выплаты. Если же страховая компания, как заинтересованное лицо, вложится в достройку дома при банкротстве застройщика, то этого застройщика больше не застрахует ни один страховщик в стране. В этом, несомненно, большой плюс, так как на строительном рынке останутся только добросовестные застройщики. Хотя есть мнение, что в обход закона будут применяться теневые схемы, как это было до недавнего времени (без регистрации договора долевого участия в Росреестре). На это идут как застройщики, так и участники строительства, желающие уменьшить стоимость квадратных метров. По прогнозам депутатов Государственной Думы, квадратные метры в новостройках вырастут в цене на 4 %, специалисты в области

строительства пророчат рост цен на 10–15 %, считая, что все страховое бремя застройщики заложат в стоимость квартир.

Также вполне законный способ для застройщика избежать заключения договора долевого участия с регистрацией его в Росреестре и, соответственно, страхования ответственности – использовать систему ЖСК (жилищно-строительный кооператив). Но тут есть свои проблемы. Во-первых, банки не кредитуют граждан для покупки паев в ЖСК, что уменьшает количество потенциальных покупателей. Во-вторых, покупка квартиры через ЖСК не является гарантией от двойных и тройных продаж застройщиком одних и тех же квартир, не защищает владельцев квартир в строящемся доме в случае банкротства застройщика и дает меньше шансов на то, что дом будет действительно построен.

Страховые компании определяют страховой тариф самостоятельно и поэтому будут устанавливать его максимально высоким для снижения собственных рисков. Страховая премия определяется исходя из страхового тарифа и срока действия договора страхования, который равен сроку строительства. Срок строительства определяется, как правило, согласно проектной декларации. Если же страховая компания формирует страховой тариф без привязки к сроку действия договора страхования, она явно не собирается нести ответственности, потому что не будет иметь необходимых страховых резервов для выплаты страхового возмещения. Фактически деньги берутся не за страхование, а за то, чтобы выдать застройщику страховку, которая позволит ему зарегистрировать договор долевого участия. В случае запроса со стороны контролирующих органов страховая компания не сможет подтвердить выдачу страховки, потому что, скорее всего, такие страховки не будут отражены в отчетности.

Риск того, что дом не будет достроен, на начальном этапе строительства выше, чем когда он фактически построен, это, соответственно, отразится и на страховом тарифе. Страховщику выгоднее страховать практически достроенный дом – меньше рисков, а застройщику – потому что страховые взносы будут значительно ниже. В таком случае логично предположить, что застройщику выгоднее строить жилой дом на кредитные деньги, чем привлекать денежные средства дольщиков на начальном этапе строительства, что и было одной из целей нового зако-

на. Однако видится, что цель не достигнута, ведь цена квартир за время строительства растет лишь на 20 %. Срок строительства и продажи квартир составляет более 2 лет. Расходы по обслуживанию кредита за это время составят намного больше 20 %. Если строительство затягивается, дольщики кредитуют застройщиков беспроцентно, а использование кредитных средств банка приведет к дополнительным расходам. Поэтому думается, что даже с учетом расходов на страхование привлекать средства дольщиков выгоднее, чем строить дом на кредитные средства.

Следует также отметить, что Закон № 214-ФЗ несовершенен, поскольку остался ряд вопросов, которые законодательство не регламентирует. Так, законодательно не определено, сохраняет ли дольщик право на квартиру после получения выплаты от страховой компании. Если нет, то переход прав дольщика на квартиру страховой компании, осуществившей выплату, законом не предусмотрен. Неясным остался вопрос об объемах рисков по страхованию ответственности застройщиков для одной страховой компании.

Закон ограничивает лишь максимальный объем страховых премий для страховой компании, не прибегая к перестрахованию, то есть в сфере страхования ответственности застройщиков вариантов перестрахования еще нет. Также законом не установлены ограничения по объему рисков на одного страхователя. Если продляется срок строительства, не урегулирован вопрос, что делать со страховкой в таком случае. И, наконец, нет разъяснений со стороны Минфина и Федеральной налоговой службы, может ли застройщик отнести платежи по страхованию своей ответственности на затраты в целях налогообложения прибыли. По закону на затраты относятся только платежи по обязательным видам страхования. Страхование ответственности застройщиков относится не к обязательному, а к вмененному страхованию. Поэтому для повышения эффективности правового регулирования страхования ответственности застройщиков необходимы дополнительные специальные законодательные акты в области страховых отношений.

Библиографический список

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214-ФЗ // Рос. газ. – 2004. – 31 дек.