

## ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО ПУТИ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПОСРЕДСТВОМ СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (В СООТВЕТСТВИИ С ИЗМЕНЕНИЯМИ В 214-ФЗ)

Сыско В.Д.,

научный руководитель Ветрова В.В.

*Сибирский федеральный университет*

*Инженерно-строительный институт*

Приобретение жилья в строящихся многоквартирных домах становится все более привлекательным вариантом решения жилищного вопроса, главная причина этого – выгодная цена для потребителя. В среднем выгода между стоимостью готового жилья на первичном рынке и того, что продается на стадии нулевого цикла, составляет 20-30%. На сегодняшний день покупка жилья по договорам долевого строительства один из самых популярных видов инвестирования и способов приобрести новое жилье.

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края отмечает, что на протяжении трех лет количество участников, вовлекаемых в строительство по договорам долевого участия, растет. Причиной этого в большей степени является существенная экономия денежных средств покупателей, и преимущества нового жилья на первичном рынке. Данные приведены на рисунке 1.

Изменение основных показателей в области долевого  
строительства за 2011-2013гг.

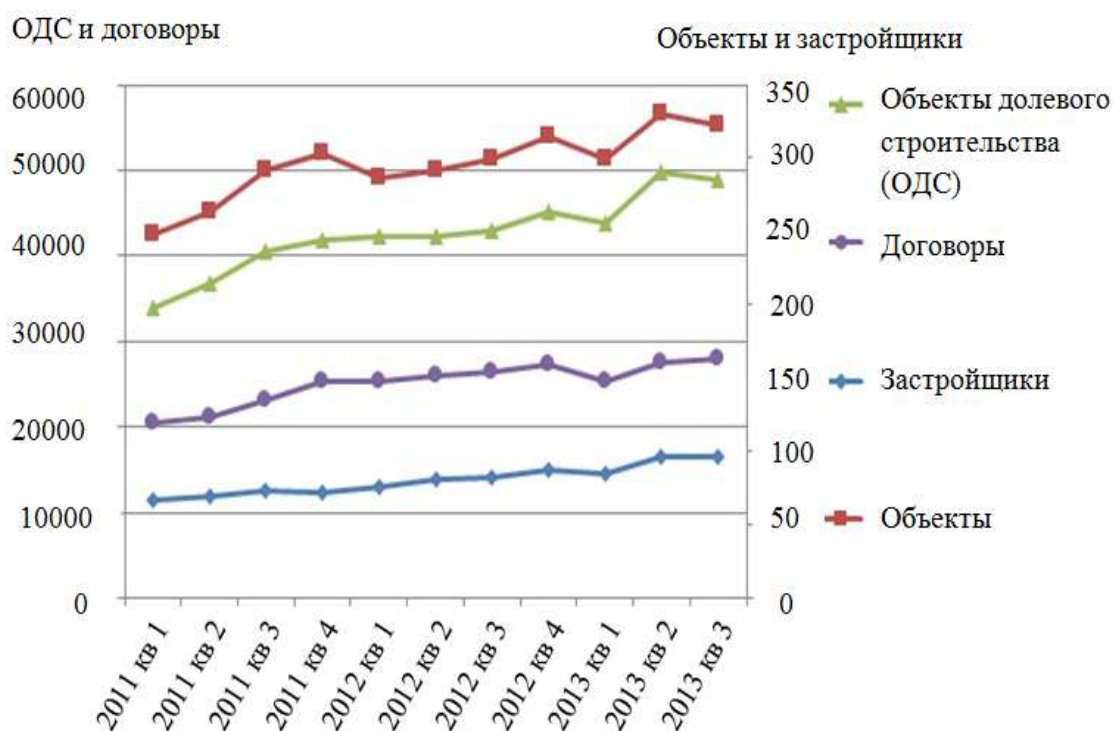


Рисунок 1 – Изменение основных показателей в области долевого строительства за 2011-2013гг.

Увеличение количества поднадзорных объектов и застройщиков в 2013 году напрямую можно связать с внедрением в 2014г. института страхования гражданской ответственности застройщиков в пользу дольщиков. Вместе с тем до 2013 года, по данным Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края, в

Арбитражный суд в связи с допущением нарушений в Федеральном законе от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обратились участники долевого строительства следующих фирм: ООО «СтройИнвестМонтаж», ООО «Консоль», ООО «СФ «Консоль», ООО «СК», ООО СК «Инвест»», ТСЖ «Ленинградец», ООО «Р-Сим», ООО «СК Енисей», ЗАО ПСК «Союз», ООО «Консоль», ЗАО «Сибнефто», ООО СК «Реставрация», ООО «Сибинтертрейд», ООО «Монтаж-Строй».

С 1 января 2014 года вступили в силу изменения 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". Самым существенным изменением стало введение обязательного страхования гражданской ответственности при долевом строительстве.

На данный момент страхование гражданской ответственности при долевом строительстве можно осуществить тремя путями:

1. Получение застройщиком банковской гарантии.

В случае если застройщик не исполняет обязательства или существенно нарушает условия договора, банк обязуется выплатить привлеченные денежные средства участникам долевого строительства. Требование Федерального закона № 214-ФЗ к банку-поручителю – не менее 5 лет работы и не менее 1 млрд. рублей собственного капитала. Этим требованиям из почти 1000 существующих в стране банков соответствует лишь 331. Кроме того банкам придется расходовать свои средства, предназначенные для кредитования, на обеспечение обязательств, что в случае не выполнения договора долевого строительства застройщиком может оказаться не по средствам банкам, учитывая статистику банкротства застройщиков, а это, в свою очередь, свидетельствует о снижении прибыльности банковской деятельности.

2. Коммерческое страхование гражданской ответственности застройщика в пользу дольщиков.

Подобное страхование в большей степени актуально, когда страховая компания входит в состав крупных строительных холдингов. Основные застройщики, представители власти, страховых компании выявляют негативное отношение большинства страховых компаний к страхованию данного вида риска. Так представитель «Росгосстраха» заявил, что они не намерены страховать застройщиков. Руководитель Новосибирского филиала ВСК рассказал, что ими будет установлен тариф в размере 10% от стоимости квартир. По сути, он является запретительным, ведь этот процент будет включен в стоимость жилья, что, безусловно, скажется на его доступности для потребителей.

3. Некоммерческое страхование посредством создания общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщика (ОВС). В законе об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика четко прописаны требования к подобным обществам, в состав ОВС уже входит 71 застройщик на 01.04.2014, которые в свою очередь при вступлении внесли уставной взнос в размере 30 000руб. в год. Данное общество утверждает страховые тарифы, которые распространяются на всех его членов. Величина страхового тарифа будет зависеть от объемов строительства строительной компании, стажа деятельности на рынке недвижимости, наличия других страховых случаев.

До введения обязательного страхования гражданской ответственности застройщика существовала практика страхования строящихся объектов. Применялась она при проектом финансировании, когда при строительстве объекта участвуют кредитные средства банка. Риски, от которых в случае проектного финансирования

страхуется объект, включают в себя различные факторы, способные привести к остановке строительно-монтажных работ.

Органами государственной власти уже были приняты меры по стабилизации ситуации на первичном рынке жилья, одной из которой являлось введение в 2010 году Федерального закона №315 «О саморегулируемых организациях» (СРО), которые, по своему принципу, так же как и ОВС, должны гарантировать защиту интересов членов объединения, повышение качества и эффективности инвестиционной деятельности в строительной отрасли. На сегодняшний день быть членом СРО недостаточно, для того чтобы иметь право продавать жилье по договорам долевого участия, необходима еще банковская гарантия или страховой полис гражданской ответственности застройщика. Но между ОВС и СРО есть ряд весомых отличий, к примеру, ни в ФЗ-214, ни в уставе ОВС не регламентируются такие пункты как:

- обстоятельства, освобождающие от выплат страхового возмещения;
- исключения из страховых случаев;
- убытки, не предусматривающие возмещения.

Закон об обязательном страховании гражданской ответственности при долевом строительстве, на наш взгляд, содержит немало недочетов и требует конкретики, в первую очередь, в части уточнения понятия страхового случая и порядке возмещения компенсации при его наступлении.

Страховой случай считается наступившим при банкротстве застройщика, при существенном неисполнении им своих обязательств по передаче квартиры или при вводе объекта в эксплуатацию. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Подобным нарушением считается:

- 1) передача объекта долевого строительства в неустановленный договором срок;
- 2) строительство объекта с отступлениями от условий договора, недостатками, которые делают, непригодным для предусмотренного договором использования;
- 3) отказ от безвозмездного устранения недостатков; соразмерному уменьшению цены договора, возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков в случае предъявления таковых;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 ФЗ-214:
  - а) прекращение поручительства до истечения предусмотренного срока действия поручительства, поручитель и застройщик обязаны уведомить об этом участника долевого строительства не позднее, чем за один месяц до даты прекращения поручительства;
  - б) отказ застройщика заключить другой договор поручительства в течение пятнадцати дней с даты прекращения поручительства.

При наступлении страхового случая дольщику возвращаются вложенные денежные средства; о возобновлении строительства в этой правовой конструкции речи не идет. Если застройщик был участником общества взаимного страхования, то тогда эти средства компенсирует общество; при страховании в коммерческой страховой организации – коммерческая страховая организация, при банковской гарантии – банк.

Следует отметить, что страхование необходимо для регистрации договоров долевого участия, но при этом, оно не обязательно для строительства новых объектов. По этой причине застройщикам не запрещено возводить новые объекты, не имея банковской гарантии или страхования — им запрещено только продавать объекты по

договорам долевого участия. За несоблюдение правил заключения договоров на участие в долевом строительстве и продажи, при отсутствии страхования рисков предусмотрена только административная ответственность. Штраф для должностных лиц строительных организаций составляет от 150 до 200 МРОТ, а для застройщиков от 4000 до 5000 МРОТ.

Возможные проблемы на практике могут быть устранены при помощи законодательных рычагов, путем определения в Федеральном законе от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» страховых рисков; страховой суммы, которая должна быть не меньше суммы, внесенной участниками долевого строительства, с возможной индексацией с учетом инфляции; сроков договора страхования, которые должны выходить за пределы гарантийного срока, установленного в отношении построенного объекта; в том числе предусматривать обязательные условия договора, исключающие возможность ухудшения его условий, по сравнению с установленными законом, что позволит гарантировать защиту прав и законных интересов участников долевого строительства.

Недостаточно проработанный правовой механизм реализации обязательного страхования ответственности застройщика может вызвать другие проблемы, связанные с невозможностью получения возмещения из-за недостаточности страховой суммы, на которую застраховал свою ответственность застройщик, из-за оговорок в тексте договора страхования, которые исключают обязанность страховщика осуществить страховую выплату в случае, к примеру, возмещения убытка за некачественно выполненные работы.

Выполнение законодательных требований вероятнее всего отразится на стоимости квадратного метра на первичном рынке жилья, не зависимо от выбранного вида страхования. Сложившаяся ситуация на рынке страхования и поручительства в случае с банками, свидетельствует о том, что на данный момент наиболее выгодным является вхождение строительных организаций, занимающихся долевым строительством, в ОВС. Однако для участников долевого строительства наиболее приемлемым вариантом будет добровольное страхование своего имущества, поскольку данная мера не повлечет резкого удорожания квадратного метра жилья в строящихся домах, и покупатель будет волен сам решать, страховать свое имущество, приобретенное по договору долевого строительства, или нет, что также в конечном итоге благотворно скажется на развитии института имущественного страхования в РФ.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: по состоянию на 24 декабря 2002 г.]. – Система «КонсультантПлюс», 2014 год.

2. Романенкова, Н.Д. Журнал «Юриспруденция». Страхование ответственности. – М.: Статус, 2013 г. – 10 стр.

3. Пресс-служба, Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края. Актуальная информация для участников долевого строительства «Итоги осуществления государственного контроля и надзора в области долевого строительства в 2013г.». – М.: Статус, 2013 г. –8 стр.