

16 → НЕ ХВАТАЕТ ДАННЫХ «Централизованной, понятной и прозрачной механизм защиты участников долевого строительства прибавит этому рынку и уверенности, и динамики. Также мы считываем, что этот шаг позволит схеме долевого строительства постепенно, путем положительных примеров разрешения проблемных ситуаций исправить свою репутацию в российском обществе, весьма испорченную недобросовестными застройщиками или девелоперами, павшими жертвами экономических обстоятельств», — говорит госпожа Румянцова.

Однако на текущий момент для оценки реальной эффективности нового механизма участникам отрасли не хватает данных: неясно, кто будет управлять данным фондом, насколько оперативно данная структура начнет полноценную деятельность. Также новая система предполагает, что проблемный объект будет достраиваться застройщиком, выбранным на конкурсной основе при финансовой поддержке фонда. Однако поиск девелопера для завершения замороженного проекта, как показывает практика, — задача достаточно сложная.

Также некоторые сложности в новой схеме могут испытать некрупные строительные компании, вынужденные на ранних стадиях строительства аккумулировать достаточно большие суммы для передачи в компенсационный фонд, отмечает господин Крутов.

Николай Лавров, руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Санкт-Петербургской палаты недвижимости, говорит: «Я считаю, что организация фонда, задачей которого является не получение страховой премии в большом размере и организация страховых выплат — в малом, а действительно спасение пострадавших частных вкладчиков, является прекрасным решением защиты обманутых дольщиков. Опасность в

этом одна: если у застройщиков потребуют слишком большой взнос, то существенно вырастет себестоимость строительства. А если взнос будет маленький, то в случае краха в кризисный период большого количества строительных компаний фонд не справится со своими обязательствами. Последствия и того, и другого варианта событий лягут на плечи дольщиков».

Николай Урусов, исполнительный директор строительной компании «Красная стрела», добавляет: «В качестве примера подобного фонда можно привести компенсационные фонды СРО, в которых хранятся миллиарды рублей. Зачем эти компфонды были созданы? На что будут использованы эти деньги, кто будет управлять и распоряжаться средствами нового фонда? Вопросов больше, чем ответов. Нагрузка на застройщиков постоянно растет, начиная от строительства социальной инфраструктуры и заканчивая созданием улично-дорожной сети. Все это дополнительным бременем ложится на себестоимость строительства, увеличивая конечную цену жилья. При этом в случае с единым компенсационным фондом застройщиков нет гарантий, что данная мера действительно поможет решить проблему долгостроев, а не станет очередным сбором средств в фонд „пустышку“».

«На мой взгляд, наиболее эффективная форма защиты дольщиков — это банковская гарантия, которая предусматривает и серьезную проверку застройщиков, и реальные возможности для компенсации прав дольщиков», — полагает Владислав Луцков, директор по инвестициям Est-a-Tet.

ОТ СИСТЕМНОГО КРИЗИСА НЕ СПАСЕТ

Господин Шишкин считает, что данная реформа может изменить сложившуюся ситуацию на рынке страхования застройщиков. По его мнению, на примере АСВ хорошо видно, как эффективно могут работать по-

добные фонды. «Однако в случае системного кризиса ресурсов фонда может не хватить. И что произойдет тогда — государство будет вносить в фонд деньги налогоплательщиков?» — недоумевает господин Шишкин. При этом ему не совсем понятно, почему государство решило пойти именно по данному пути, хотя можно привести российскую практику страхования рисков застройщиков к мировой, и тогда все вопросы, возникающие в данной сфере, были бы решены. Как обращает внимание эксперт, 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. Важнейшее отличие страховых бондов от действующего механизма страхования застройщиков — это возможность для страховщика взять объект строительства в залог.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова также полна скептицизма: «Создание компенсационного фонда — это попытка переложить проблему с большой головы на здоровую. Вместо усиления государственного контроля, контроля местных органов власти над строительством задачу пытаются решить путем создания общего котла, объем которого в пределах страны заявляется 30–35 млрд рублей, что даже не смешно. По опыту компании „БФА-Девелопмент“ объем финансовых обязательств перед дольщиками только по одной пусковой очереди превышает 7 млрд рублей. Это говорит о том, что компенсационный фонд — капля в море. В стране тысячи таких проектов, и достаточно банкротств всего лишь пяти объектов, как этот фонд окажется исчерпанным. То есть вместо своей работы чиновники предлагают нам то при-

зрачное страхование, которое не обеспечивает страховых выплат ни по одному возможному страховому случаю, то вот такой „общак“ под названием „компенсационный фонд“. Разумеется, средства не берутся из воздуха, деньги для компенсационного фонда будут заложены в стоимость квадратного метра».

Госпожа Денисова считает, что предусмотреть некий компенсационный механизм для граждан необходимо, но он, по ее мнению, должен работать на уровне местных бюджетов. Именно местные власти отвечают за контроль над возведением объектов, за выдачу разрешений на строительство. «Если они допускают девелоперов к осуществлению строительных жилых проектов, то они устанавливают механизм контроля за компаниями. Местные власти должны нести свою часть ответственности за появление обманутых дольщиков», — полагает госпожа Денисова. Она уверяет, что преувеличенный энтузиазм чиновников по поводу внесения правок в 214-ФЗ уже раздражает строительное сообщество. «В 214-ФЗ уже клейма ставить некуда, за последнее время в него внесли столько поправок, что проще было бы отменить его и принять новый закон. А происходит это бесконечное внесение изменений, потому что именно Москва и Московская область являются источником роста числа обманутых дольщиков, а не страна в целом. Пора честно посмотреть на ситуацию. В Санкт-Петербурге, за исключением компаний „Город“ и СУ-155 (которая пришла к банкротству из-за неурядиц в головном офисе), статистика по количеству обманутых дольщиков выглядит совсем иначе. 2014–2015 годы были рекордными для России и для Петербурга по вводу нового жилья. Если взять в процентном соотношении возрастающий ввод жилья и увеличивающееся количество дольщиков, то число обманутых дольщиков уменьшается», — резюмирует эксперт. ■

НЕОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ СЕГМЕНТ СТАГНАЦИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ПРИВЕЛА И К СОКРАЩЕНИЮ ОБЪЕМОВ ВЗНОСОВ НА РЫНКЕ СТРАХОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РИСКОВ (СМР). ПО ДАННЫМ АГЕНТСТВА RAEX («ЭКСПЕРТ РА»), ОБЪЕМ ВЗНОСОВ ПО СТРАХОВАНИЮ СМР В 2015 ГОДУ СОКРАТИЛСЯ НА 26% И СОСТАВИЛ 19,4 МЛРД РУБЛЕЙ. ДОЛЯ СТРАХОВАНИЯ СМР В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СТРАХОВОГО РЫНКА ТАКЖЕ СОКРАТИЛАСЬ И СОСТАВИЛА 2%. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Основная часть взносов по страхованию СМР приходится на страхование имущества. Страхователями СМР могут выступать как подрядчики (строительные компании), так и заказчики (инвесторы). Если страхователем выступает подрядчик, то на практике чаще всего применяется условие «с ответственностью за все риски» (All Risks), по которому возмещаются убытки от утраты или повреждения застрахованного имущества, произошедших по любой причине. Если страхователем выступает заказчик, то кроме классического страхования рисков СМР его интересует покрытие рисков, связанных с нарушением сроков сдачи объекта в эксплуатацию (ALoP, Advanced Loss of Profit — страхование упущенной выгоды заказчика). Причина, по которой прибегают к инструменту страхования, — финан-

совая защита: любому строительству, вне зависимости от масштаба и сложности, сопутствует множество рисков. А страхование обеспечивает комплексную защиту всех участников строительства, в первую очередь заказчика, подрядчика, кредитора. Реально обоснованные тарифы по СМР для разных объектов колеблются от 0,1 до 3%. По данным страховой компании «Согаз» на фоне растущей конкуренции в последний год страховые тарифы по СМР продемонстрировали снижение, в отдельных случаях в два-три раза.

САНКЦИИ ДОБАВИЛИ НАГРУЗКИ

«Кроме резкого спада страховых премий рынок страхования СМР характеризуется сложностями с использованием перестраховочных емкостей в связи с санкционностью заказ-

чика или подрядчика. Риски, связанные с объектами, находящимися на территории Крыма, также попадают под западные санкции. Все это существенно затрудняет страхование и перестрахование крупных и технологически сложных объектов. На этом фоне сохраняется тенденция к снижению тарифных ставок, так как в условиях падающего рынка страховщики пытаются сохранить клиентов, снижая тарифы и сужая объем предоставляемого покрытия», — рассказали в компании «Согласие».

Как говорят участники рынка, ситуация в сегменте страхования строительно-монтажных рисков остается достаточно сложной, поскольку сохраняется тенденция к снижению сборов премии, что подтверждают данные агентства «Эксперт РА» по итогам 2015 года. Причин для этого несколько:

сокращение бюджетного финансирования строительных проектов, а также снижение инвестиционной активности в стране в целом. Стимулирует сокращение рынка по проектам бюджетной сферы и исключение из строительных смет затрат на страхование СМР, что при отсутствии вмененного страхования не мотивирует строительных предпринимателей к приобретению полисов страхования.

Как отмечают в страховой компании «Согласие», сейчас требование о наличии договора страхования СМР присутствует в отдельных договорах подряда на строительство коммерческих объектов. Но договоров с таким требованием меньшинство. Они имеются в отдельных тендерах по объектам строительства, при этом в ряде тендеров требование о страховании носит не-