

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

Система защиты с корнем «страх»



Российское общество постепенно, а шаблонно говоря, медленно, но верно осваивает системы жизни западного общества. Нельзя, конечно, сказать, что многих вещей мы совсем уж не знали, не видели, просто они в нашей прежней реальности не были вещами первой необходимости. И только теперь мы их пробуем, принимаем, свыкаемся с ними. Одной из таких вещей смело можно назвать систему страхования. И если прежде услуга страховщиков определялась потребителем как возможность получить денежную компенсацию при порче или утрате имущества – дачи, гаража в случае пожара или другого стихийного бедствия, а более-менее знакомым продуктом было страхование жизни, то теперь страхование даже для обывателя соответствует своему определению. Страхование – это система мероприятий по созданию денежного фонда, из средств которого производится возмещение ущерба и выплата иных денежных сумм в результате стихийных бедствий, несчастных случаев, наступления других событий. Как раз на «других событиях» и остановимся подробнее. Причем уклон будет сделан в область жилищного строительства, где страхование начинает приобретать весомое значение.

Развитие системы финансовых отношений и исполнения обязательств в строительной отрасли пока далеко от финишной черты. Обмены, взаимозачеты, долевое – все эти схемы в свою очередь и время спасали строительные компании от вымирания, а населению страны вернули надежду и возможность иметь собственное жилье. Но хорошую идею можно легко скомпрометировать применением в нечистом деле. Так вышло и с долевым строительством. Пикеты и демонстрации обманутых дольщиков, прокатившиеся волной по стране и до сих пор возникающие в новостных эфирах, скрыли собой то огромное счастье новоселов, которым повезло с застройщиком, и чьи вложенные, кровно заработанные, не исчезли бесследно в брошенном котловане призрачной многоэтажки.

Пути решения проблемы старались найти в разных плоскостях. Но пока остановились на выводе, что честное слово, безупречная репутация и им подобное не может сравниться с гарантией финансовой. Только жесткие денежные обязательства могут хоть как-то и что-то гарантировать. Понимая популярность долевого строительства среди россиян, на федеральном уровне предпринято немало мер, чтобы обезопасить процесс их участия в финансировании строящихся домов.

В конце 2012 года Президент РФ Владимир Путин подписал очередной ряд законов, которые создают дополнительные механизмы защиты населения от действий недобросовестных строителей. В профессиональном сообществе новации в целом получили одобрение, правда, на взгляд экспертов строительной отрасли, они нуждаются в некоторой доработке. В противном случае их реализация может привести к трудностям.

ИЗ НЕДАВНИХ СОБЫТИЙ

В канун Нового года Президент России подписал Федеральный закон от 30 декабря 2012 года № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внес изменения сразу в несколько документов. Так, этим законом к установленным Федеральным законом «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» способам обеспечения исполнения обязательств застройщика, таким, как залог и поручительство банка, отнесено страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение (ненадлежащее исполнение) им обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства. Указанное страхование может осуществляться путем участия застройщика в обществе взаимного страхования застройщиков либо заключения со страховой организацией договора страхования.

ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» СПОСОБАМ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА, ТАКИМ КАК ЗАЛОГ И ПОРУЧИТЕЛЬСТВО БАНКА ОТНЕСЕНО СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ (НЕАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ) ИМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ПЕРЕДАЧЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Страхование осуществляется застройщиком за свой счет до государственной регистрации договора. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица, денежные средства которых привлекались по договору долевого строительства.

Поскольку появился вариант страхования через участие застройщиков в обществе взаимного стра-

хования, то логичным было внесение в Федеральный закон «О взаимном страховании» изменений, касающихся порядка его создания, описания особенностей функционирования такого общества и полномочий его высшего органа управления – Общего собрания. В законе описана процедура осуществления взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение (ненадлежащее исполнение) им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевого строительстве.

В Градостроительный кодекс Российской Федерации внесены изменения, в частности, устанавливающие, что проверка обращений и заявлений граждан о фактах привлечения их денежных средств для долевого строительства в нарушение законодательства Российской Федерации в сфере долевого строительства будет предметом государственного строительного надзора.

В Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» уточнены положения о порядке удовлетворения требований кредиторов – участников долевого строительства, при этом установлен приоритет граждан – участников долевого строительства. Ну и еще предновогодним Федеральным законом внесены соответствующие корреспондирующие изменения в Налоговый кодекс и Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ВЫСКАЗЫВАЯ ОПАСЕНИЯ

Очевидно, что все предлагаемые законодателем меры, начиная непосредственно с принятия Федерального закона «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и заканчивая системой взаимного страхования, направлены на защиту интересов участников договоров долевого строительства. Однако даже при поверхностном рассмотрении у всех заинтересованных или задействованных сторон строительного

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

◀ СТР. 6

бизнеса сложилось представление, что, скажем, новая система взаимного страхования раскрывает такой недостаток, как неизбежное увеличение цены договоров долевого строительства для дольщиков.

ВСЕ ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЕМ МЕРЫ, НАЧИНАЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО С ПРИНЯТИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» И ЗАКАНЧИВАЯ СИСТЕМОЙ ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ, НАПРАВЛЕННЫ НА ЗАЩИТУ ИНТЕРЕСОВ УЧАСТНИКОВ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зазвучали в профессиональной среде и опасения результатов «обратного действия». По аналогии принятия Федерального закона об участии в долевом строительстве хотя и было призвано прекратить массовые нарушения прав участников долевого строительства, привело к использованию обходных схем, как, например, заключение предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества. В случае увеличения цены договоров долевого участия дольщики самостоятельно могут выступать инициаторами применения околзаконных методов.

Аналитики в своих оценках озвучивали свое видение оптимальных вариантов защиты интересов дольщиков. К примеру, включение в Закон об участии в долевом строительстве положений, которые обязали бы застройщика застраховать свою гражданскую ответственность в случае, если участник долевого строительства потребует этого при заключении договора. Таким образом, участники оборота наделялись бы полномочиями по определению своих прав и обязанностей друг перед другом.

Александр Хинштейн, депутат Государственной Думы РФ, руководитель рабочей группы партии «Единая Россия» по защите прав вкладчиков и дольщиков:

– Принятие федерального закона, который определяет новый порядок ответственности, ставит заслон на пути недобросовестных застройщиков, которым придется отвечать друг за друга рублем.

С тем, что ведение в действие этого закона не в полной мере решает проблему защиты прав граждан, инвестирующих денежные средства в строительство многоквартирных домов, согласен председатель Совета НП «КСК» Антон Глушков. Да и в отношении застройщиков ситуация непростая:

– Если посчитать, то окажется, что для строительных компаний привлечение кредитных средств совместимо с затратами, которые должен произвести застройщик на страхование. Помимо этого, этот документ не имеет никаких подзаконных актов, не прописывает процедуры, нет типового договора страхования, не определена стоимость оказания этой услуги. Конечно, она будет дифференцирована от устойчивости, надежности застройщика, и нельзя сказать, насколько это скажется на цене квадрата, в конечном счете. Но о том, что это достаточно весомая величина, которая добавит затрат строительным компаниям, уже сейчас можно говорить, поскольку это очевидно. Компания будет бороться за потребителя и вынуждена в такой ситуации удерживаться на рынке, следить за своей себестоимостью, поэтому будет пытаться где-то отыграть произведенные затраты. Где проще всего сэкономить строителям? Конечно же, на качестве производимых работ. Объемно-планировочные решения не уменьшить, а сроки не увеличить, вот и получается, что единственный источник снижения себестоимости, кроме повышения эффективности производительности, – это снижение качества производимых работ. В первую очередь, экономия на качестве материалов. А это, в свою очередь, может отразиться на претензиях, которые потом будут возникать у потребителя к качеству работ, и на ответственности СРО.

Хотя, чтобы представить палитру звучавших в начале года мнений, приведем слова министра Московской области по долевого строительству, ветхому и аварийному жилью Александра Когана. Он считает, что сам факт абсолютной защищенности дольщиков, в том числе от банкротства застройщика, позволит привлечь на рынок больше инвестиций за счет долевого строительства.

– В свою очередь благодаря этому не произойдет значительного повышения цен. По нашим подсчетам, в первый год цены могут увеличиться на 3-4%, а затем процент снизится до 1-2%, – сказал чиновник.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ

Но вернемся еще раз непосредственно к механизму закона. Итак, законом создается институт страхования гражданской ответственности застройщика,

привлекающего средства граждан. Устанавливается, что застройщик может страховать свою ответственность путем участия в обществе взаимного страхования либо имеет право заключить договор страхования гражданской ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей соответствующую лицензию.

Новый порядок регистрации договора участия в долевом строительстве предусматривает, что начиная с 1 января 2014 года застройщик вместе с документами, необходимыми для регистрации договора, должен представить договор страхования своей гражданской ответственности или договор поручительства за надлежащее исполнение обязательств. Росреестр не будет принимать на госрегистрацию договоры долевого участия без выполнения такого условия. (Правда, правило не будет распространяться лишь на те проекты, разрешение на строительство которых было выдано до конца текущего года.)

НОВЫЙ ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ, ЧТО, НАЧИНАЯ С 1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА, ЗАСТРОЙЩИК ВМЕСТЕ С ДОКУМЕНТАМИ, НЕОБХОДИМЫМИ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА, ДОЛЖЕН ПРЕДСТАВИТЬ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ СВОЕЙ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ИЛИ ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ЗА НАДЛЕЖАЩЕЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Итак, без документальной финансовой гарантии застройщика – выполнить обязательства перед инвесторами-дольщиками – завлечь этих самых инвесторов-дольщиков у хитрого застройщика не получится. Эксперты уверяют, что в рамках новой системы перестанут возникать ситуации, когда хитрый застройщик объявляет себя банкротом и снимает с себя все и перед всеми обязательства по достройке дома, а рядовые граждане боятся даже предположить, сколько им достанется в очереди кредиторов от продажи имущества и других остатков компании-банкрота. Теперь в случае банкротства строительной компании человек, заключивший договор по Закону «Об участии в долевом строительстве», сможет вернуть свои средства в полном объеме, а потом вложить их в строительство другого многоквартирного дома.

К НОВЫМ ФОРМАМ КРУГОВОЙ ПОРУКИ

Новинкой для строительной отрасли с введением выше перечисленных законодательных изменений стало создание общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков. Идея состоит в том, что взаимное страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателя, участника долевого строительства, имеющего право в соответствии с законом получить страховое возмещение. При наступлении страхового случая выгодоприобретателю выплачивается соответствующее возмещение за счет средств, аккумулированных Обществом взаимного страхования.

На попутно возникший вопрос – а были ли такие общества вообще, и в России в частности, Интернет дал вполне небезынтересный с налетом истории ответ: общества появились в XVII веке и вполне себе существовали в сферах сбережения частного имущества, сельского хозяйства и морского промысла. На Западе практика обществ взаимного страхования действует и по сей день. Законодворцы нашего времени предмет, порядок создания, наличие формальных и неформальных критериев работы Общества взаимного и прочие вещи определили положениями Федерального закона «О взаимном страховании».

ЭКСПЕРТЫ УВЕРЯЮТ, ЧТО В РАМКАХ НОВОЙ СИСТЕМЫ ПЕРЕСТАНУТ ВОЗНИКАТЬ СИТУАЦИИ, КОГДА ХИТРЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ОБЪЯВЛЯЕТ СЕБЯ БАНКРОТОМ И СНИМАЕТ С СЕБЯ ВСЕ И ПРЕД ВСЕМИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОСТРОЙКЕ ДОМА, А РЯДОВЫЕ ГРАЖДАНЕ БОЯТСЯ ДАЖЕ ПРЕДПОЛОЖИТЬ – СКОЛЬКО ИМ ДОСТАНЕТСЯ В ОЧЕРЕДИ КРЕДИТОРОВ ОТ ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА И ДРУГИХ ОСТАТКОВ КОМПАНИИ – БАНКРОТА

В редакции документа от 30 декабря 2012 года с 5-й по 23-ю статью все эти тонкости прописаны. А вот отдельный акцент далее сделан на особенностях создания Общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее предлагаем короче – ОВСГОЗ). Оно должно быть некоммерческой организацией, основанной на членстве компаний-застройщиков, и быть единой (так и хочется сказать – единственной) организацией на всей территории Российской Федерации. Решение, быть такому обществу или нет, принимает учредительное собрание

В России насчитывается почти 87 тысяч обманутых граждан – участников долевого строительства и более 870 проблемных объектов, и это притом что в 2012 году было введено в эксплуатацию 322 объекта и удовлетворены имущественные интересы 30 тысяч обманутых дольщиков. Эти данные постоянно уточняются, так как мы продолжаем выявлять проблемные объекты.

По информации Министерства регионального развития РФ

(цитата ст. 23.2 пункт 2), которое создается организационным комитетом, формируемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, в установленном им порядке. Общество взаимного страхования застройщиков не может быть реорганизовано.

Сформировать учредительное собрание поручено было Министерству регионального развития. К этой почетной миссии Минрегион приступил 2 апреля текущего года, издав два приказа: один – об утверждении порядка отбора учредителей ОВСГОЗ, другой – о создании оргкомитета по созданию ОВСГОЗ. В состав оргкомитета вошли 15 человек. Это известные общественные деятели, персоны, способные решать вопросы и имеющие отношение в строительной отрасли.

Процесс, казалось бы, пошел активно. В одном из интервью министра регионального развития Игоря Слюняева на вопрос: как идет создание общества взаимного страхования застройщиков, прозвучал ответ, что «в июне Минрегион объявил конкурс по отбору учредителей общества взаимного страхования. До 16 июля планируем завершить эту работу. В состав учредителей войдут не менее 30 организаций, это крупные девелоперские компании. Общество будет создано предположительно до конца июля».

Правда, россиянам свойственно «раскачиваться», может, потому, что летом нам не до важных дел, словом, с первой попытки выбрать достойных быть учредителями ОВСГОЗ не получилось, и в итоговой таблице заседания оргкомитета напротив организаций, подавших заявки, значится «не соответствует». Министерство распространило извещение о продлении до 23 августа сроков отбора с перечнем документов, которые претендентами необходимо предъявить. На момент подготовки публикации официальных результатов отбора в открытых источниках информации нам не встретилось.

26 АВГУСТА ВЫСТУПЛЕНИЯ УЧАСТНИКОВ ВСЕРОССИЙСКОГО СЪЕЗДА «НОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН – УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», КОТОРЫЙ СТАЛ ПЕРВЫМ МЕРОПРИЯТИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО МАСШТАБА, ПРОВОДИМЫМ В РАМКАХ НАЧАТОГО ПРОЦЕССА ИЗМЕНЕНИЯ СИСТЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА ДОЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ. НА СЪЕЗДЕ ГОВОРИЛОСЬ О МНОГОМ, НО В ЧАСТНОСТИ, О ТОМ, ЧТО БОЛЬШИЕ НАДЕЖДЫ ВОЗЛАГАЮТСЯ ИМЕННО НА СОЗДАВАЕМОЕ ОБЩЕСТВО ВЗАИМНОГО ГРАЖДАНСКОГО СТРАХОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ. И ДАЖЕ БЫЛ ОЗВУЧЕН ФАКТ, ЧТО В ЧИСЛО УЧРЕДИТЕЛЕЙ ОБЩЕСТВА УЖЕ ВОШЛИ 40 КРУПНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ИЗ 15 РЕГИОНОВ РОССИИ

Но решимость властей подкрепили 26 августа выступления участников Всероссийского съезда «Новые механизмы защиты прав граждан – участников долевого строительства», который стал первым мероприятием федерального масштаба, проводимым в рамках начатого процесса изменения системы регулирования рынка долевого жилищного строительства в России. На съезде говорилось о многом, но, в частности, о том, что большие надежды возлагаются именно на создаваемое Общество взаимного гражданского страхования застройщиков. И даже был озвучен факт, что в число учредителей общества уже вошли 40 крупных строительных организаций из 15 регионов России.

Надеемся, что запущенный процесс все-таки наберет обороты. И 1 января 2014 года все требования закона, с которых мы и начинали свой обзор на заданную тему, не просто вступят в силу, а будут исполняться. А пока государственная машина делает свою работу, подготовительно-самообразовательную работу предстоит сделать строительным организациям, которые заняты в жилищном строительстве и носят созидательное имя «застройщик». Время дорого, поэтому нужно оценить свои возможности, риски, сопоставить их с планами по развитию и определиться, каким способом страхования ответственности по передаче жилого помещения участникам долевого строительства воспользоваться.

НАТАЛЬЯ СТЕПАНОВА