



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

ОСАГО для девелоперов.

Сегодня определенные виды деятельности требуют обязательного страхования профессиональной ответственности, или как еще говорят, страхование профессиональной деятельности. Связано это с тем, что в процессе работ могут возникнуть различные ситуации и наступить страховые случаи, требующие финансового возмещения со стороны виновных лиц. Обязательное страхование ответственности в некоторых областях деятельности закреплено на законодательном уровне и осуществление деятельности без заключения договора страхования ответственности является незаконным.

В Госдуму внесен законопроект, согласно которому застройщики будут обязаны страховать ответственность за неисполнение обязательств перед дольщиками. Автор поправки о введении обязательного страхования ответственности девелоперами является член Комитета Госдумы по финансовому рынку **АНАТОЛИЙ АКСАКОВ**.

Поправка уже получила положительное заключение Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству и будет рассмотрена в весеннюю сессию.

В случае принятия поправки застройщик будет обязан застраховать свой риск в пользу выгодоприобретателя - дольщика. При этом сумма страховой выплаты не должна быть меньше размера суммы денежных средств, внесенных участником долевого строительства.

О том, как отразится обязательное страхование на рынке недвижимости, рассказали спикер и эксперты Московского Бизнес Клуба: **Анатолий Аксаков**, Заместитель Председателя банковского комитета Госдумы РФ, Президент Ассоциации Региональных Банков России; **Виталий Ус**, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО; **Владимир Киреенко**, генеральный директор «СИТИ-XXI век»; **Юрий Хлестаков**, генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости»; **Александр Хрусталеv**, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость»; **Алексей Демьянчук**, Управляющий директор «Первый строительный трест»; **Анна Маркина**, генеральный директор «Московский Бизнес Клуб».



Поправка о введении обязательного страхования ответственности девелоперами.

К сожалению, многие россияне пострадали из-за того, что некоторые строители не смогли грамотно посчитать затраты и взвесить риски, комментирует **Анатолий Аксаков**, Заместитель Председателя банковского комитета Госдумы РФ, Президент Ассоциации Региональных Банков России. Теперь люди остались и без денег, и без квартир, а некоторые вынуждены еще и выплачивать ипотечные кредиты. Сейчас каждый такой случай решается отдельно, где-то за счет привлечения новых инвесторов, а где-то – за



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

счет вмешательства региональной власти. Но это не правильно. Существует цивилизованный, отлично работающий в экономически развитых странах механизм защиты интересов сторон – его надо внедрять и у нас. Принятие данной поправки существенно повысит защищенность участников долевого строительства и положительно скажется на стабильности строительного рынка.

Внесение данного законопроекта в Госдуму косвенно подтверждает тот факт, что 214-ФЗ об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости не является 100% защитой дольщиков, поэтому власти ищут способы, которые помогут сделать покупку более безопасной, добавляет **Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость»**.

Защита интересов инвесторов, в роли которых выступают участники долевого строительства – своевременный вопрос, считает **Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО**, но нельзя говорить о том, что он возник только сейчас. Рынок «первички» насчитывает уже многолетнюю историю и на нем сложились определенные «правила игры» и присутствует набор рисков, нуждающихся в оценке и защите. Инициатива Анатолия Аксакова лишь вывела вопрос на поверхность. Необходимо ли принятие данной поправки? И да, и нет. С одной стороны, в свете сказанного, должен быть выработан законодательный механизм защиты интересов инвесторов. С другой – конъюнктура для массового страхования таких рисков, особенно в предусмотренном данной инициативой изложении, не создана. В законодательстве полно пробелов, нет четкого набора критериев, по которым определяется способность и пригодность застройщика (девелопера) реализовывать строительные проекты, существует не прозрачная и затянутая система согласования и получения разрешения на строительство. Не прозрачно ценообразование в строительстве жилья. И, наконец, нет эффективных механизмов контроля за финансированием самого процесса строительства. Целесообразно было бы начать с решения этих вопросов. Страхование – лишь механизм защиты от рисков, но не инструмент решения проблем отрасли.

Юрий Хлестаков, генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости», не согласен с введением данной поправки. Страхование того или иного вида, является делом сугубо личным потенциального страхователя, и обязывать его прибегать к страховке не является признаком демократического общества.

Владимира Киреенко, генерального директора «СИТИ-XXI век», интересуется какие именно риски будут застрахованы. Необходимо определиться с предметом страхования в данном случае. Например, страхование ответственности за причинение вреда вследствие недостатков строительных работ уже предусмотрено градостроительным законодательством в рамках деятельности СРО. При введении обязательного страхования ответственности застройщиков, например, за нарушение сроков строительства необходимо отменить иные гарантии, такие как залог земли и поручительство банка. В этом случае они будут дублировать страховую защиту и без должных оснований увеличивать себестоимость квартир, снижая их доступность для населения.

Инициатива полезная для добросовестных компаний, проблемной она может стать только для тех застройщиков, которые срывают заявленные сроки реализации объекта, высказался **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест»**.

Кроме того, добавляет **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**, потребуется пересмотр размеров неустойки, которую застройщик обязан выплачивать за нарушение своих обязательств, если исполнение таких обязательств застройщика будет гарантироваться страхованием. Для страховщиков может быть невыгодно страховать застройщиков в связи с высокими рисками наступления страховых случаев. По этой причине страховые взносы могут быть довольно высокими и существенно сказываться на себестоимости строительства квартир.

Другая проблема – определение сбалансированного размера страховых премий и страховых выплат. Каждый строительный проект уникален. Это может быть серьезной проблемой, утверждает **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**. Более разумным вариантом является введение добровольного страхования ответственности застройщиков как законной альтернативы залогом земли или поручительству банка. Важно сохранить для застройщиков право самостоятельно выбрать один из предусмотренных законом видов гарантий: залог земли, поручительство банка или страхование



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

ответственности. С другой стороны - сохранить право, а не обязанность страховщиков предоставлять такую услугу застройщикам.

На взгляд **Юрия Хлестакова, генерального директора компании «Русский Дом Недвижимости»**, страховым компаниям необходимо разработать продукт удовлетворяющий требованиям рынка, по сути, и стоимости, а решение о страховании рисков принимать страхователю.

В первую очередь, **Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость»**, отвечает на вопрос, выгодна ли данная поправка для дольщиков. С одной стороны, данная мера позволит предоставить дополнительные гарантии безопасности покупателям жилья. Если ориентироваться на тот же запад, то практика предложения страхования услуг в данной сфере там является повсеместной. С другой стороны, вопрос в том, как организовать продажи объектов со страховкой. Вряд ли дольщики захотят нести дополнительные расходы по страхованию в случае, если застройщик пожелает переложить траты на плечи покупателей. В то же время, стоит ожидать, что клиенториентированные компании предложат своим Клиентам бесплатное страхование. Так же следует принять во внимание такой фактор, как сроки страхования.

Рынок недвижимости и обязательное страхование.

Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО, полагает что, в общем смысле страхование (если оно будет осуществляться компетентными и надежными страховщиками), даст рынку только выгоды – у дольщиков появится опора в принятии решения об инвестировании денег и их защита. У застройщиков (девелоперов) – своего рода арбитр, через страхование определяющий, по сути, кто есть кто на строительном рынке.

По мнению **Владимира Киреенко, генерального директора «СИТИ-XXI век»**, это зависит от того, как будет реализована поправка в закон. Если страхование ответственности будет дополнительным обременением для застройщика к имеющемуся залогу земли или поручительству банка, эта мера увеличит себестоимость квартир. То есть при росте спроса цены на квартиры будут выше, чем раньше, а при падении спроса, снизится рентабельность бизнеса для застройщиков.

Если застройщиков обяжут страховать каждый договор с покупателем, то, предполагает **Юрий Хлестаков, генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости»**, размер страховой премии (который скорее всего будет значительным) войдет в себестоимость объекта недвижимости, соответственно цена объекта для конечного покупателя вырастет.

Анатолий Аксаков, Заместитель Председателя банковского комитета Госдумы РФ, Президент Ассоциации Региональных Банков России уверен, что принятие поправки отразится на рынке недвижимости положительно: и покупатели, и застройщики почувствуют себя более защищенными – одни будут смелее и активнее покупать, другим будет проще говорить с инвесторами.

Александр Хрусталеv, генеральный директор компании «НДВ-недвижимость», считает, что рынок готов к данной услуге страхования риска. Если в кризис многостроек приостановилось и внедрение поправки было бы невозможным, то сейчас ситуация нормализовалась. Следует прогнозировать, что одним из последствий нового законопроекта станет повышение цен на недвижимость ввиду того, что девелоперы будут стараться компенсировать свои расходы за счет дольщиков. Уместно провести аналогию с ОСАГО, который, как признали эксперты, автолюбителям не помог, зато больно ударил по их карману.

Застройщики, конечно, заложат в себестоимость строительства сумму контракта, таким образом, за дополнительные гарантии покупатели будут платить больше, утверждает **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест»**.

Обязательное страхование – дополнительный налог?

Для строителей страхование, конечно, сформирует статью расходов, но страхование же даст возможность более активно привлекать инвесторов, попутно выполняя свою основную функцию – защищая от возможных рисков, в результате наступления которых могут возникнуть убытки. Так страхование в данном сегменте работает и в настоящее время, чему есть уже достаточно показательных примеров,



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

утверждает **Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО.**

Все свои издержки строители будут закладывать в себестоимость квартир, предполагает **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**. Любое увеличение издержек строителей, в том числе введение обязательного страхования их ответственности будет создавать предпосылки для роста цен на квартиры для конечных потребителей.

Как и в любых подобных инициативах, отношение и реакция застройщиков буде зависеть от того, насколько конкретно будут прописаны критерии и механизмы страхования, говорит **Алексей Демьянчук, Управляющий директор «Первый строительный трест»**.

Страховка – это норма.

Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО: «Страхование в принципе является нормой для такого высокорискового бизнеса, как строительство, особенно страхование, актуально для проектов, в финансировании которых высока доля заемных средств».

Это норма для особо опасных и технически сложных объектов строительства, приводит пример **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**, таких как инженерные сооружения связи (высота от 75 до 100 метров), объекты электросетевого хозяйства напряжением 330 кВ и более, тепловые электростанции мощностью более 165 МВ, опасные промышленные объекты.

Стоимость страхования строительной ответственности.

Виталию Усу, директору Центра страхования финансовых рисков РОСНО, сложно говорить о стоимости страхования, не зная, какое покрытие (набор рисков и уровень страховых сумм) будет предусмотрено, но однозначно для одних застройщиков и проектов она будет выше, для других – ниже. На текущий момент стоимость добровольного страхования составляет в среднем в зависимости от покрытия и степени риска 1-2,5 % на весь срок реализации строительного проекта, но такая стоимость сформировалась на фоне крайне осмотрительного подхода немногих профессиональных страховщиков к таким рискам.

Стоимость страхования строительной ответственности должна быть договорная, считает **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**, поскольку зависит от конкретной ситуации, от оценки страховщиком уникальных проектных рисков, которые оцениваются в денежном выражении и включаются в страховую премию.

Размер страховой премии определяет страхователь, в зависимости от рисков которые он несет, страхуя тот или иной продукт. Если размер страховой премии будет более 5%, то это критично, и скорее всего покупатели предпочтут воздержаться от страхования, утверждает **Юрий Хлестаков, генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости»**.

Связь страховки и разрешения на строительство.

Виталий Ус, директор Центра страхования финансовых рисков РОСНО: «При принятии решения о возможности страхования рисков страховщик, в данном случае, принимает во внимание, в каком состоянии находится разрешительная и проектная документация, при отсутствии или ненадлежащем состоянии которой, скорее всего в страховании будет отказано».

«В настоящее время для получения разрешения на строительство не требуется страховать свою ответственность или строительные риски» - **Владимир Киреенко, генеральный директор «СИТИ-XXI век»**.

По сути, никакой связи между страхованием и разрешением **Юрий Хлестаков, генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости»**, не видит. Но если закон примут, то девелопер, делая предпроектную подготовку, должен будет учитывать расходы на страхование.

По мнению, **Анны Маркиной, генерального директора Московского Бизнес Клуба,** принятие данной поправки внесет существенно изменения в рынок девелопмента и, какие это будут изменения, положительные или отрицательные, зависит от участников рынка.

Давайте рассмотрим это процесс с экономической точки зрения. С одной стороны, введение обязательного страхования строительной ответственности, безусловно, сведет к минимуму риски дольщика



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

и, люди начнут более активно покупать дом на этапе котлована, как следствие, это приведет к увеличению спроса на продукт «новостройка на этапе начального и незавершенного строительства». С другой стороны, введя обязательное страхование риска застройщика, девелопер может просто увеличить стоимость кв.м. на сумму стоимости страхового взноса. Так что же перекроет: рост спроса и рост цены? Все зависит от цены страховки, эта ситуация сравнима с автострахованием, в которой есть 2 основных продукта: ОСАГО и КАСКО. Тем, кто хочет свести свои риски к нулю, выбирают КАСКО, но ОСАГО – обязательный продукт, который снижает степень риска и дает явные преимущества.

Анны Маркиной, генерального директора Московского Бизнес Клуба считает, что обязательное страхование строительной ответственности будет иметь положительные результаты только при грамотно разработанных страховых продуктах, а главное, при эффективных механизмах взаимодействия страховщика и девелопера, обсуждение которых состоится [20 апреля 2011 года в отеле «Savoy» на пятой аналитической бизнес-конференции «ДЕВЕЛОПМЕНТ 2011», организатором которой выступил Московский Бизнес Клуб.](#)