

Застройщики войдут в долю?

Закон о взаимном страховании должен снять проблему обманутых дольщиков

Законопроект «О взаимном страховании гражданской ответственности лиц, привлекающих денежные средства для долевого строительства многоквартирных домов (застройщиков), за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору участия в долевом строительстве», должен снизить риски долевого строительства за счет создания своеобразного гарантийного фонда. Участники рынка коммерческого страхования пока не готовы обсуждать эту инициативу и не видят себя на этом поле, а строители находят в ней как плюсы, так и минусы.

По мнению участников рынка, инициатива сразу же вызывает множество вопросов: каков будет юридически-правовой статус такого общества, где будут храниться средства фонда, как определить размеры взносов и др. Если средства фонда (что наиболее вероятно) будут храниться на банковском депозите, то складывается ситуация, аналогичная истории с компенсационным фондом СРО: появится прибыль с доходов, полученных от размещения средств на банковских депозитах, а значит, вопрос об уплате налогов на прибыль. Кто будет юридически являться налогоплательщиком, если ОВС — некоммерческая организация, и следовательно, налоги на прибыль платить не должна? В случае с компенсационным фондом СРО этот вопрос до сих пор не решен.

Если сам фонд и его размеры пока являются «шкурой неубитого медведя», то противоречия с антимонопольным законодательством возникают уже на первом этапе реализации идеи. Если ОВС будет обязательным, то у застройщиков не будет права выбора страховщика. Чиновники Минфина РФ считают, что застройщики должны иметь возможность самостоятельно выбирать форму страхования ответственности. Вместо обязательства вступать в ОВС застройщику предлагаются на выбор страхование, ОВС или банковская гарантия. Банковский комитет Госдумы также отмечает необхо-



димость внесения в проект ряд существенных изменений. Сами застройщики, предъявляя претензии к «букве закона», не выражают сомнений в необходимости его «духа». «Необходимость решения проблем обманутых дольщиков назрела уже давно. В последние годы депутаты Госдумы приняли несколько законопроектов для защиты интересов граждан, вложивших свои деньги в жилищное строительство. Так, в помощь обманутым дольщикам был разработан и принят ФЗ-214, но механизмы, предусмотренные в нем, общие, и они не дают возможности остановить процесс выхода на рынок недобросовестных застройщиков», — комментирует президент

СРО НП «Балтийский строительный комплекс» **Владимир Чмырев**. «Выгодоприобретателем в рамках законопроекта выступает дольщик, — дополняет **Андрей Шумеев**, генеральный директор «ЮИТ ДОН». — Подтверждение арбитражным судом размера требований дольщика к застройщику, которые в законопроекте предлагается компенсировать в случае банкротства последнего, дает гарантии того, что закон будет реально работать». При этом Андрей Шумеев отмечает, что принятие закона повлечет дополнительные расходы застройщиков, которые отразятся на себестоимости строительства жилья. Однако активизация процесса долевого строительства благодаря

снижению рисков в свою очередь может повлиять на снижение цены квадратного метра. «Наличие такого фонда и участие в нем компании-застройщика повышает гарантии от рисков, из-за которых граждане России опасаются вкладывать свои денежные средства на начальном этапе строительства дома», — поясняет Владимир Чмырев. Участники рынка коммерческого страхования вообще не хотят комментировать новый законопроект, так как не видят себя игроками на этом поле.

По мнению авторов нового закона, к моменту второго чтения в парламенте большая часть претензий к документу будет снята поправками. **B**