

## РОССИЙСКАЯ ПРАКТИКА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

**Ильиных Юлия Михайловна**, кандидат экономических наук, доцент  
<yulia-iln@mail.ru>

**Селиванова Марина Александровна**, кандидат экономических наук, доцент  
<marishka6891@mail.ru>

Финансовый университет при Правительстве РФ, Барнаульский филиал

## RUSSIAN PRACTICE OF CONSTRUCTION INSURANCE OF THE DEVELOPER

**Ilinykh Ylia Mihailovna**, PhD, associate professor <yulia-iln@mail.ru>

**Selivanova Marina Aleksandrovna**, PhD, associate professor <marishka6891@mail.ru>  
Financial University under the Government of the Russian Federation, Barnaul branch

### Abstract

The main obligations of the developer, the specifics and rules of registration of the insurance contract, actual problems in the sphere of liability insurance, statistical data are considered.

**Keywords:** developer, liability, insurance, security, risk, rule, tariff, insurance contract, insurance risk.

### Аннотация

Рассмотрены основные обязательства застройщика, особенности и правила оформления договора страхования, актуальные проблемы в сфере страхования ответственности, статистические данные.

**Ключевые слова:** застройщик, ответственность, страхование, безопасность, риск, правило, тариф, договор страхования, страховой риск.

Одно из основных обязательств застройщика – передать в срок долевым собственникам по договору объект соглашения. Объектом выступают жилые помещения, которые один из контрагентов берется построить. Исполнение обязательств по передаче жилых помещений может гарантироваться страхованием ответственности застройщика. В 2014 г. в ФЗ №214«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вступили в силу изменения, которые сделали страхование ответственности застройщика обязательным. Страхованием данного вида ответственности застройщики занимаются самостоятельно.

Они могут выбрать следующий метод гарантийной защиты:

страхование с участием общества взаимного страхования, которое действует на основании лицензии и мало чем отличается от большинства страховых компаний;

страховая защита, в которой поручителем выступает банковское учреждение;

страхование с участием компании, работающей на основании лицензии.

Вступление в общество обязательного страхования не является простым и безопасным в материальном плане процессом. Все здесь несут солидарную ответственность в случае банкротства одного из участников и должны платить членские взносы. Существует также ряд других рисков. Страхование с участием банка в роли поручителя невыгодно в первую очередь процедурой. Длительное время необходимо собирать документы, да и оформление происходит не быстро. Обязательно уплачивается залог в размере 30% от рыночной стоимости объекта, который будет гарантией для финансового учреждения. Объем денежных средств лимитирован, а ставка начинает отсчет с 1% годовых от суммы поручительства [1].

Законодательство также устанавливает ограничения и для банка, который берет застройщика на поруки. Финансовое учреждение должно работать не менее 5 лет, обладать уставным капиталом от 200 млн. руб. и собственным имуществом в размере 1 млрд. руб. Таким требованиям соответствует очень мало банков в РФ. Все они отличаются закрытостью и консервативностью.

Как правило, для застройщика намного выгоднее получить от банка кредит, чем оформить поручительство. Банки и сами не делают поручительство для застройщиков выгодным ходовым продуктом. При наступлении страхового случая они во многом рискуют и обретают много проблем относительно взыскания задолженности. Наиболее выгодным методом страхования можно считать оформление договора со страховой компанией. Благодаря большой конкуренции между страховщиками, много программ выглядит поистине выгодным предложением для страхователя. Во-первых, страховые компании предлагают приемлемые тарифы и цены. Во-вторых, при заключении договора с таким страховщиком нет нужды в том, чтобы искать деньги на залог. Ставка страхования остается неизменной на протяжении всего срока гарантийной защиты, независимо от изменений существенных условий договора. По договору страхования услуги оплачиваются по факту выполненных работ.

Еще одно большое преимущество страхования с участием страховых компаний – быстрота и удобство оформления гарантийного соглашения. Страхователь может спрогнозировать риски и расходы и снизить их уровень при длительном сотрудничестве со страховой компанией. Относительно сторон соглашения можно сказать, что страхователем выступает всегда застройщик. Страховщик выбирается в зависимости от способа страхования. Оптимальным вариантом будет именно договор, заключенный со страховой компанией. Страховое соглашение относительно ответственности застройщика выгодно для дольщиков. Они выступают выгодоприобретателями в результате наступления страхового случая. Но преимущества от оформления страховки имеет и сам страхователь. Договор страхования ответственности застройщика позволяет продолжать деятельность в сфере долевого строительства и быть конкурентоспособным на рынке. Способ страхового обеспечения застройщик выбирает самостоятельно относительно каждого жилого помещения.

Согласно ФЗ №214 застройщик за свой счет осуществляет страхование ответственности за неисполнение обязательств (ст. 15.2). Страхователь по договору берет на себя обязательства относительно уведомления дольщиков об условиях страхования. Условия страхования определяются правилами страхования, которые утверждаются страховщиком. Если застройщик выбирает методом страховой защиты участие в обществе взаимного страхования, то он должен оповестить дольщиков об условиях страхования и о специфических особенностях членства в обществе. Страхование гражданской ответственности за неисполнение обязательств застройщиком осуществляется в пользу выгодоприобретателей. Ими могут быть граждане или юридические лица, денежные средства которых привлекались для строительства. Выгодоприобретатели по договору могут изменяться, но об этом обязательно уведомляется страховщик.

Принимающий участие в рынке долевого строительства застройщик обязан:

- заклучить страховое соглашение еще до начала поступления средств;
- предоставить необходимую информацию относительно условий защиты всем заинтересованным личностям;
- зарегистрировать составленный договор в Росреестре [2].

Именно Росреестр является контролирующим органом относительно оформления полисов в сфере защиты ответственности застройщика. На каждую отдельную долю оформляется отдельный договор. Страховой суммой признается сумма реализуемой доли. Страховое соглашение оформляется в обязательном порядке до регистрации. Правила страхования ответственности застройщика устанавливаются страховой компаний или

обществом, а также ФЗ №214. Объектом страхования выступают материальные интересы застройщика и третьих лиц, которые подвергаются риску в процессе выполнения договорных положений. Страховым случаем является неисполненное или исполненное неподобающим образом гарантийное обязательство относительно сдачи жилого помещения. Подтверждается это следующим набором документов: решением суда о взыскании на предмет залога, если банк был поручителем для застройщика; решением арбитражного суда о признании должника банкротом; выпиской из реестра требований кредиторов о размере, порядке и правилах удовлетворения кредиторских требований. По законодательству застраховать можно как весь дом, созданный застройщиком, так и каждую квартиру отдельно. Весь дом страховать невыгодно, поэтому на практике это делается редко. Во-первых, для этого застройщику нужно иметь большую сумму и не бояться риска того, что все квартиры не будут раскуплены. Во-вторых, неясно, кто вообще будет выгодоприобретателем по договору, если застрахован весь дом, а дольщиков еще нет. И, наконец, еще два весомых аргумента в пользу страхования отдельных квартир: только при наличии дольщиков можно зарегистрировать договор, и большая часть квартир продается только после ввода дома в эксплуатацию.

#### Правила страхования ответственности застройщиков.

Минимальная страховая сумма по договору зависит от цены соглашения, тарифных ставок, но не может быть меньше рассчитанной суммы для общей площади жилого помещения, которое подлежит передаче по договору дольщику. За страхователем остается право уплаты страховой суммы единовременно и в рассрочку. Моментом вступления договора в силу является зачисление первого страхового взноса. В подобном страховом соглашении не устанавливается франшиза. Страховщик также обязуется отправлять дольщикам информацию относительно размеров произведенного страхового возмещения. Страховщик имеет право на обращение с регрессом к застройщику после проведения страховых выплат. Досрочное прекращение и расторжение страхового договора не лишает страховщика обязательства относительно выплаты компенсации по страховому случаю, если он произошел во время действия договора. При досрочном прекращении и расторжении соглашения страховщик в обязательном порядке уведомляет всех долевых собственников. Срок действия страхового соглашения зависит от срока строительства. Он рассчитывается на основании проектной декларации и договора долевого участия. Договор такого рода и полис являются равнозначными понятиями. Соглашение о страховании ответственности застройщика подлежит обязательной регистрации, без которой оно недействительно [3].

Страховым риском выступает риск неисполнения обязательств застройщиком перед дольщиками относительно передачи жилого помещения. Страховыми признаются следующие случаи: прерывание строительства; банкротство застройщика; неполучение дольщиками жилья; невозврат вложенных материальных ресурсов на строительство. Объем рисков, которые может застраховать одна компания, не лимитирован. Законом ограничивается только максимальный размер премий.

В 2016 г. Управление Росреестра по Москве зарегистрировало 126 045 прав на недвижимое имущество на основании договоров купли-продажи (мены) жилья. В 2015 г. с января по декабрь было зарегистрировано 113 769 прав. Показатель за декабрь 2016 г. составил 16 985 переходов прав, что на 13% больше, чем за аналогичный период 2015 г. (14 974). Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в 2016 г. составило 35 621, что почти в 2 раза превышает аналогичный показатель за 2015 г. – 19 611 ДДУ. Данный показатель в декабре 2016 г. насчитывает 4 859, а в декабре

2015 г. – 2 835 ДДУ жилья. Всего в 2016 г. сделок по ипотеке зарегистрировано 43 876, в 2015 – 33 080. Количество таких сделок в декабре 2016 г. – 5 354, в декабре 2015 г. – 3 901.

Таблица 1 – Динамика площади жилых помещений за период 2009-2015 гг. (кв. м)

Наименование	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя (на 1 янв. соотв. года), всего	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4	23,4
В т. ч. в городской местности	21,1	21,4	21,8	22,1	22,5	22,9	22,9
В т. ч. в сельской местности	22,5	22,9	23,4	24,0	24,5	24,8	24,7
Средний размер одной квартиры, кв. м общей площади жилых помещений	50,8	51,3	51,8	52,4	52,8	53,3	54,1

Банк России периодически обновляет список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Количество страховщиков, соответствующих требованиям названной выше статьи ФЗ, в 2017 г. составило 16 страховых компаний: САО «ВСК», АО «Страховая Компания «ПАРИ», СПАО «Ингосстрах», АО «Страховая группа «УралСиб», ЗАО «Московская акционерная страховая компания», ПАО «САО «ЭНЕРГОГАРАНТ», ОАО «АльфаСтрахование», ООО «Абсолют Страхование», ЗАО «Страховая компания «РСХБ-Страхование», АО «Государственная страховая компания «Югория», ООО Страхование общество «ВЕРНА», ООО Страхование компания «ВТБ Страхование», ООО «ПРОМИНСТРАХ», ООО «БИН Страхование», ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков».

В 2017 г. наибольшая доля (выше 60%) премий приходится на двух страховщиков – ООО «Страховая компания «Респект» (1,2 млрд. руб.) и ООО «Региональная страховая компания (РИНКО) (1 млрд. руб.). Банк России 2 ноября 2017 г. приказом № ОД-3144 отозвал лицензии компании РИНКО на осуществление страхования в связи с добровольным отказом субъекта страхового дела от ведения предусмотренной лицензиями деятельности. Премии, собранные остальными 17 компаниями, незначительные или нулевые.

При долевом строительстве дольщики являются третьими лицами по договору, в чью пользу заключается само соглашение. Они выгодоприобретатели при наступлении страхового случая. Застройщик берет на себя обязательство относительно своевременной сдачи жилых помещений долевым участникам. Страховщик обязуется уведомлять о смене условий и порядке выплаты денежных сумм страхователем. Дольщики могут меняться, но об этом уведомляется страховщик в обязательном порядке. С каждым долевым участником договор составляется отдельно. Застройщик будет отвечать в отдельности перед каждым участником за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на него обязательств.

Тарифы среднестатистические для крупных застройщиков. В результате крупномасштабного и длительного сотрудничества тарифы могут снижаться на 10-30%, 0,5-0,8% и 0,35-0,4%. Правилами каждой страховой компании определяется базовый тариф, а

также понижающие и повышающие коэффициенты. Коэффициенты зависят от степени риска и в процессе действия договора могут меняться, если риски возрастут или понизятся. Страховая премия определяется исходя из существующих тарифов и срока действия договора. Последний равен сроку строительства. Тарифные ставки рассчитываются в процентах годовых, потому что существует риск полного неисполнения обязательств страховщиком. Страховые компании всегда предлагают полисы, где тарифы связаны со сроком действия договора. Именно поэтому можно определить, не является ли страховщик мошенником. Ни одна страховая компания с серьезными намерениями сегодня не будет страховать застройщика без привязки тарифов к сроку действия соглашения. Проверить действительность страховки можно в основном контролирующем органе – Росреестре. Страховщик в рамках своих обязательств будет нести ответственность на протяжении всего срока действия договора и даже по окончании двух лет после его завершения.

Банк России не выделяет статистические данные о страховании ответственности застройщиков по договорам долевого участия. Однако масштабы этого бизнеса можно приблизительно оценить по данным о добровольном страховании гражданской ответственности в целом [4].

Для того чтобы оценить ситуацию, можно провести анализ премий за страхование неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору (именно туда вместе с премиями по страхованию ответственности туроператоров, аудиторов, депозитариев включаются и премии по страхованию застройщиков) [5].

Согласно статистике по неисполнению или ненадлежащему исполнению обязательств по договору, наблюдается положительная динамика увеличения страховых премий по договорам данного вида страхования. Объем страховых премий в 2016 г. увеличился более чем в 3 раза по сравнению с 2015 г.

Количество договоров страхования за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в России в 2015 г. увеличилось в 2,7 раза по сравнению с 2016 г. Количество данных договоров за 9 месяцев 2017 г. на 2% превысило показатель 2016 г. (рис. 1, 2).

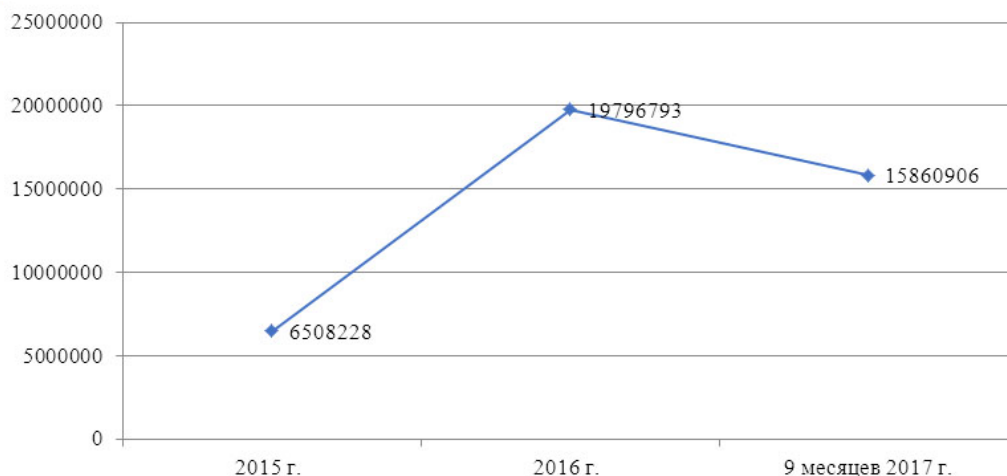


Рис. 1. Динамика страховых премий за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в России за 2015—9 месяцев 2017 г. (тыс. руб.)

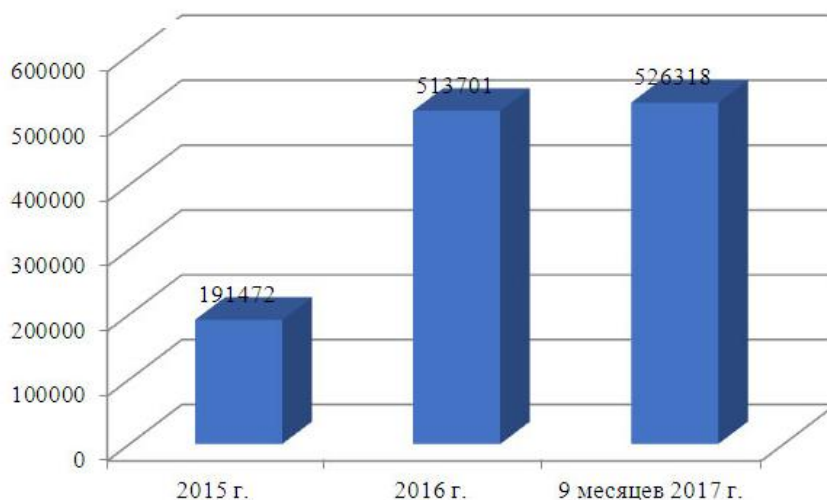


Рис. 2. Количество договоров страхования за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в России за 2015 – 9 месяцев 2017 г. (единиц)

Страхование ответственности застройщика сегодня уже не является необходимостью. Это обязательное условие для каждого застройщика, который хочет быть конкурентоспособным на рынке предлагаемых им услуг.

#### Использованные источники

1. Логвинова, И. Л. Метод взаимного страхования и его развитие на российском страховом рынке [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ankil.info/19.html>.
2. Фогельсон, Ю. Б. Страхование: теоретические основы и практика применения. – М.: Норма, 2012.
3. Федеральный закон от 29 ноября 2007 г. № 286-ФЗ «О взаимном страховании» // СЗ РФ. – 2007. – № 49. Ст. 6047.
4. Ильиных, Ю. М. Перспективы развития страхового бизнеса в России // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2010. – №1. – С. 66-69.
5. Ильиных, Ю. М. Совершенствование системы жилищного страхования в России. – Ростов-на-Дону: Южный федеральный университет, 2016. – С. 358-365.
6. <http://prostrahovanie24.ru/otvetstvennosti/strahovanie-otvetstvennosti-zastrojshhika.html>