



# *Обязательное страхование застройщика как способ защиты прав дольщиков: за и против*



Докладчик: Коркина Наталья  
Руководитель Юридической службы  
«Компаньон» (г. Челябинск)

Екатеринбург. 2014 год

# Предыстория проблемы...



# Немного статистики...

На конец 2013 года:

**более 100 000** пострадавших семей

**более 1 000** проблемных объектов

**более 150** фактов банкротства застройщиков

Регионы-«лидеры»

1) Подмосковье

2) Санкт-Петербург

3) Москва и Новосибирская область

4) Самарская область

5) Краснодарский край (где большая часть пострадавших – дольщики города Сочи).



## Вместе с тем...

Институт долевого участия в строительстве зародился в Аргентине в 1985 году, где он получил свое название «construcción de la equidad», что дословно с испанского переводится как «строительство по справедливости»



**В интересах дольщиков принят:**

**294-ФЗ ОТ 30.12.2012,  
КОТОРЫЙ ВНОСИТ ПОПРАВКИ  
В 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ  
СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»**

**ВСТУПИЛ В СИЛУ С 01.01.2014**

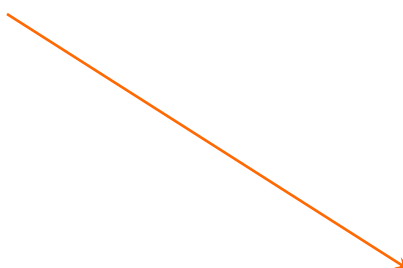
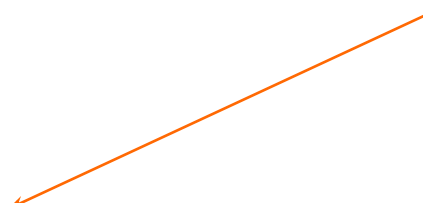
# Основной смысл изменений

С 1 января 2014 года для того, чтобы зарегистрировать первый договор долевого участия на вновь возведенный жилой дом, необходимо представить один из следующих документов:

- договор страхования в СК,
- договор страхования в ОВС,
- договор поручительства банка на сумму привлеченных средств.



# Мир вокруг дольщика расширился



# Застройщик обязан

- 1) до государственной регистрации первого договора долевого участия за свой счет заключить один из договоров: страхования, поручительства.
- 2) довести до сведения дольщиков сведения о страховании, поручительстве, включая сведения об организации, выступающей гарантом защиты прав дольщиков
- 3) зарегистрировать первый договор долевого участия, предоставив в Управление Росреестра договор со СК, банком, ОВС.



# Основные положения

- 1) **Объект страхования** – имущественная ответственность застройщика перед участниками долевого строительства
- 2) **Выгодоприобретатели** – участники долевого строительства: граждане и юридические лица,
- 3) **Размер страховой выплаты** – устанавливается исходя из цены договора долевого участия, но не менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения по договору и показателя средней рыночной стоимости квадратного метра в субъекте РФ

# Страховой случай:

Существенное неисполнение застройщиком своих обязательств по передаче жилых помещений дольщикам или при вводе объекта в эксплуатацию подтвержденные:

- 1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога
- 2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

# Поручительство банка

## Требования к банку:

- уставный капитал Банка должен составлять не менее 200 млн руб.,
- собственные средства (капитал) – от 1 млрд руб.,
- срок банковской деятельности – от 5 лет.
- наличие лицензии на осуществление банковских операций с указанием на право выдачи банковских гарантий;
- отсутствие требования ЦБ РФ об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

## Проблема:

Поручительство не свойственная для банков деятельность. Банки не готовы массово его выдавать.

# Общество взаимного страхования

- 1) Наличие лицензии на осуществление страховой деятельности
- 2) Создано исключительно для осуществления указанного вида страхования;
- 3) Вступление: вступительный взнос + установленный тариф на страхование.

## Проблемы:

- Взаимное страхование означает ответственность всех добросовестных его членов за всех неудачливых и недобросовестных.
- В связи с тем, что ОВС будет получать доход только от одного вида страхования, в случае кризиса рынка - доходов для покрытия убытков окажется явно не достаточно

# Страхование в СК

- 1) Более простая и понятная процедура
- 2) Страховая компания самостоятельно несет ответственность по договорам страхования
- 3) Страховая сумма в момент страхования + % от заключенных договоров долевого участия

## Проблема:

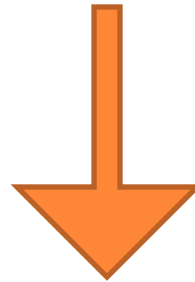
Страховщики не охотно выходят на данный рынок в виду высокой рискованности операций на рынке строящегося жилья, либо устанавливают очень высокие тарифы на страхование



# ЗАСТРОЙЩИК (в основном) ПРОТИВ

## ПРИЧИНЫ:

- 1) Увеличение пакета документов, необходимого для строительства
- 2) Существенное увеличение расходов, связанных со строительством.



- Увеличение стоимости квадратного метра
- Заключение договоров в обход 214-ФЗ



1) Страховщики



2) Банки



3) Общества  
взаимного страхования



# Нак<sup>😊</sup>онец, «ЗА»...

## «ДОЛЬЩИКИ»

**Большинство видят в  
изменениях  
дополнительную защиту  
своих прав и интересов при  
условии несущественного  
увеличения стоимости  
жилья**







Г.ЧЕЛЯБИНСК, УЛ. ЭНГЕЛЬСА, Д.44 «В»

*Благодарю за внимание!*

Коркина Наталья  
Руководитель Юридической службы  
«Компаньон»  
*Моб. 8 951 444 7 444*

