



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

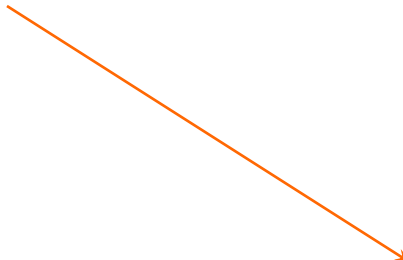
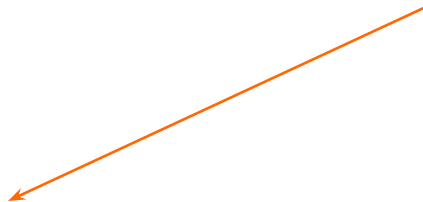
ОСНОВНОЙ СМЫСЛ ИЗМЕНЕНИЙ

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



СТОРОЖНО «ЗА»



1) Страховщики



2) Банки



3) Общества

взаимного страхования



Нак 😊 нец, «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

