

А.А. Цыганов, Д.В. Брызгалов

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФИНАНСОВЫХ МЕХАНИЗМОВ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ

В статье рассмотрена проблема реализации финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в соответствии с ФЗ-214. Приведены показатели регионального распределения финансовых механизмов по 15-ти городам с населением более 1 млн. чел. Особое внимание уделено финансовым механизмам обеспечения обязательств застройщиков, в частности, тарифов при страховании в коммерческих страховых компаниях, в Обществе взаимного страхования застройщиков, стоимости банковского поручительства. Представлен прогноз изменения численности строящихся жилых домов и использования финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства.

В 2014 г. введены поправки к Федеральному закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ), которые помимо залога предусматривают дополнительные способы обеспечения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в виде страхования ответственности застройщика или поручительства банка.

Застройщик должен управлять своими рисками и может застраховать свою ответственность перед дольщиком за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в коммерческой страховой компании или в Обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.

Вопросам правового регулирования данного вида страхования [1], риск-менеджменту в организациях-застройщиках [2,3], проблемам внедрения страхования в данной сфере [4] и проблемам дольщиков [5] посвящен ряд материалов, в том числе по особенностям организации страхования взаимного страхования ответственности застройщиков [6] и ипотечного страхования [7], но ранее не проводилось конъюнктурное исследование по данной довольно болезненной проблематике, связанной с защитой прав дольщиков.

В Ст. 15.1 ч. 1 ФЗ № 214-ФЗ также предусмотрено, что исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться поручительством банка. Вместе с тем в первый год реализации нового подхода к обеспечению исполнения застройщиком своих обязательств перед дольщиком возникли серьезные проблемы:

- нежелание крупных страховщиков участвовать в обязательном страховании ответственности застройщиков;
- практически полное отсутствие предложений кредитных организаций в части поручительства за застройщиков перед дольщиками;
- недостаточные финансовые устойчивость и платежеспособность страховщиков, участвующих в страховании ответственности застройщиков;
- отсутствие перестраховочной защиты по данному виду страхования большинства коммерческих страховщиков;

– снижение социальных функций страхования ответственности заемщиков в связи с появлением схем минимизации выплат.

Преодоление этих проблем требует принятия мер по разработке финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков перед дольщиками.

Механизмы обеспечения обязательств застройщиками по итогам 2014 г.

В 2015 г. кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации (далее – кафедра ИЖКиС Финуниверситета) и проектом «Страховой маркетинг» [8] проведено исследование использования застройщиками финансовых механизмов обеспечения обязательств перед дольщиками. В ходе исследования изучены 1280 строящихся объектов (жилых домов или комплексов) по 938 застройщикам, расположенных в 15-ти городах с населением свыше 1 млн. чел. (Москва, С.-Петербург, Воронеж, Волгоград, Екатеринбург, Красноярск, Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Уфа, Челябинск). С учетом общего количества строящихся жилых объектов и числа застройщиков в вышеперечисленных городах исследованы 59% застройщиков и 41% объектов. Предельная количественная ошибка признака «доля объектов со страхованием ответственности заемщиков» для генеральной совокупности рассчитана на уровне 2% (при доверительном интервале $t=2$, вероятность 0,95).

Результаты исследования показали, что денежные средства по большинству (93%) жилых объектов привлекаются по ФЗ-214. На ЖСК (договоры инвестирования, паенакопления и др.) приходится 6% строящихся жилых объектов, на привлечение денежных средств в другой форме (договор о намерениях или предварительный договор) – 1%. Следовательно, финансовые механизмы обеспечения исполнения обязательств застройщиков должны получить широкое распространение, так как используются по ФЗ-214.

По отдельным городам возможны значительные отклонения от среднего результата. В частности, высокая доля ЖСК наблюдается в Екатеринбурге (30%), в Омске (14%) и в Перми (13%). В Воронеже высока доля (30%) строящихся жилых объектов, в которых продажи квартир осуществляются через договор о намерениях.

Анализ группы строящихся жилых объектов, в которых квартиры реализуются по ФЗ-214, показал, что из них две трети (67%) начали строиться до 2014 г. и, следовательно, на них не распространяется требование о финансовых механизмах обеспечения исполнения обязательств страховщиков. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве используется по 32% строящихся жилых объектов. Поручительство кредитной организации применяется только в 1% строящихся жилых объектов в городах с населением свыше 1 млн. чел.

Более высокая доля строящихся жилых объектов со страхованием ответственности застройщиков наблюдается в Перми (53%), в Челябинске (52%), в Нижнем Новгороде (40%) (табл. 1)*.

По результатам исследования выявлены 40 страховых компаний, в которых застройщиками застрахована ответственность по ФЗ-214. Лидерами по количеству застрахованных объектов являются «БАЛТ-Страхование» (15,2%) и «Страховая Инвестиционная Компания» (15%). Далее следуют страховые компании «Советская» и «Интерполистраст» (табл. 2).

* Таблицы 1, 2, 3 составлены по данным кафедры ИЖКиС Финансового университета при Правительстве РФ и проекта «Страховой маркетинг».

Таблица 1

Финансовые механизмы обеспечения исполнения обязательств застройщиков перед дольщиками по городам с населением свыше 1 млн. чел. в 2014 году, %

Город	Доля объектов		
	с началом строительства до 2014 г.	со страхованием ответственности	с поручительством банков
Всего	67	32	1
Москва	69	30	2
Санкт-Петербург	67	33	0
Волгоград	72	26	2
Воронеж	65	35	0
Екатеринбург	69	31	0
Казань	74	26	0
Красноярск	74	26	0
Нижний Новгород	58	40	2
Новосибирск	70	30	0
Омск	77	23	0
Пермь	47	53	1
Ростов	71	29	0
Самара	68	30	2
Уфа	85	15	0
Челябинск	48	52	0

Таблица 2

Доля страховых компаний по количеству объектов с застрахованной ответственностью застройщиков в 2014 году, %

Страховая компания	Доля по объектам, %
БАЛТ Страхование	15,2
Страховая Инвестиционная Компания	15,0
Советская	8,9
Интерполистраст	8,7
Купеческое	6,8
ФАКЕЛ	6,3
ОВС застройщиков	5,2
Коместра	5,0
Авангард Полис	3,7
Европа	3,4
Другие	21,8

В перечне страховщиков, участвующих в страховании ответственности застройщиков, отсутствуют ведущие страховые компании, которые приняли решение не участвовать в 2014 г. в данном виде страхования.

Особенности страхования ответственности застройщиков как финансового механизма обеспечения исполнения обязательств. Для определения особенностей страхования ответственности застройщиков перед дольщиками в исследовании были изучены условия страхования (по правилам и договорам страхования) 10-ти перечисленных в табл. 2 страховщиков. Объектом страхования ответственности застройщиков по ФЗ-214 выступают имущественные интересы страхователя (застройщика), связанные с его ответственностью перед участником долевого строительства в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) им обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

У большинства страховщиков перечень страховых случаев совпадает с формулировками ст.15.2 ФЗ № 214-ФЗ. К страховым случаям в правилах страхования ответственности застройщиков относятся неисполнение (ненадлежащее исполнение) застройщиком обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные:

– решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со Ст. 14 Федерального закона;

– решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

В ФЗ № 214 не указывается перечень исключений из страховых случаев при страховании ответственности застройщиков. При их формулировке в правилах и договорах страховщики апеллируют к Гражданскому кодексу РФ. Наиболее часто страховщики включают исключения по ст. 964 ГК РФ, ст.205 УК РФ, ст.281 УК РФ.

Для решения определенных вопросов возможны исключения по п.1 Ст.963 ГК РФ (наступление страхового случая вследствие умысла страхователя) и Ст. 962 ГК РФ (непринятие разумных и доступных ему мер с целью уменьшения возможных убытков). Часто процедура банкротства застройщика сопровождается возбуждением уголовных дел против его руководства по фактам мошенничества, что может рассматриваться как умысел страхователя. В некоторых случаях в качестве исключений рассматриваются случаи допуска на стройплощадку лиц, страдающих эпилепсией, что можно рассматривать как условие по практически 100% отказу страховщика от возможной страховой выплаты и использованию страхования лишь для формальных требований по наличию полиса.

Для предотвращения случаев появления правил и договоров страхования, по которым получить страховую выплату практически не реально, следует разработать и внедрить *типовые правила страхования* и методические рекомендации по их использованию. Появление института типовых правил не исключает использования оригинальных договоров страхования в случае необходимости, но заставляет обратить внимание выгодоприобретателей и уполномоченных государственных органов.

Выгодоприобретателями по договорам страхования ответственности застройщиков у всех страховщиков выступают граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в оплату договоров участия в долевом строительстве. Такая формулировка в полной мере соответствует требованиям ФЗ-214.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. Страховая сумма по договору страхования ответственности застройщика определяется по соглашению сторон. По принятой практике она должна быть равна обязательствам застройщика перед дольщиком в денежной форме (размер внесенного взноса и штрафных выплат). Но полная страховая сумма в правилах страхования не оговаривается. В документах оговаривается только минимальная страховая сумма в соответствии с ФЗ-214.

У всех страховщиков отсутствует, как того требует ФЗ № 214, франшиза в договорах страхования ответственности заемщиков. Стоимость страхования ответственности застройщиков перед дольщиками рассчитывается по двум вариантам: «Договор на весь объект» или «Договор по каждому договору долевого участия». Средний тариф по рынку, рассчитанный по данным Банка России, составляет 0,78%. В табл. 3 приведены базовые тарифы по отдельным компаниям.

Таблица 3

Базовые тарифы страховых компаний по страхованию ответственности застройщиков в 2014 г., %

Страховая компания	Страховой тариф
БАЛТ-Страхование	0,3-0,85
Страховая инвестиционная компания	0,75-1,5
Купеческое	1,49
Интерполистраст	0,86
ОВС застройщиков	1,05-1,2
Приоритетное Страхование	1,5
МРСК	0,47
Помощь	0,4-0,8
Высота	0,8

Можно заметить, что базовые тарифы по ОВС застройщиков выше по сравнению с большинством изученных страховщиков, хотя ситуация, в соответствии с концепцией взаимного страхования, должна быть обратной [6].

Во многом существенная разница в тарифах между ОВС застройщиков и некоторыми страховыми компаниями связана с использованием схем по минимизации тарифов через заключение соглашения о безусловном регрессе и через договор поручительства об уплате регресса с третьим лицом (не застройщиком).

Также страховые компании применяют систему повышающих/ понижающих коэффициентов в зависимости от рисков деятельности застройщиков, оцениваемых ими по индивидуально разработанным показателям.

Особенности поручительства кредитной организации как финансового механизма обеспечения исполнения обязательств. В ходе исследования был выявлен 1% строящихся жилых объектов, по которым застройщики используют банковское поручительство для обеспечения исполнения обязательств застройщиков по договорам долевого участия («Юникредитбанк», «Возрождение», «Промсвязьбанк»). Массового предложения поручительств банков застройщикам в 2014 г. не наблюдалось. Как правило, поручительство кредитной организации по ФЗ-214 используется в составе комплексной услуги, совместно с кредитованием застройщика на строительство жилого объекта.

В соответствии со Ст. 361 ГК поручительство представляет договор, в силу которого поручитель (банк) обязывается пред кредитором (дольщиком) другого лица (застройщика) отвечать полностью или в части за исполнение обязательства должником.

Только «Промсвязьбанк» активно (в рекламе) предлагал в 2014 г. программу «Поручительство банка по договорам участия в долевом строительстве». Клиентом выступает застройщик, реализующий квартиры и иные жилые помещения по договорам участия в долевом строительстве, бенефициаром – дольщик (физическое или юридическое лицо). Срок поручительства определяется на период до передачи объекта по договору участия в долевом строительстве и двух дополнительных лет. В качестве требований к объектам строительства выступают жилые объекты со сроком строительства менее 5 лет и долей собственных средств застройщика в проекте более 20%. В первую очередь, «Промсвязьбанк» предлагает программы поручительства застройщикам тех объектов, по которым банк осуществляет проектное финансирование. Ставка по поручительству составляет 2-3% в год в зависимости от застройщика и объекта строительства.

Прогноз использования финансовых механизмов для обеспечения исполнения обязательств застройщиков. По данным Росстата, по итогам 2014 г. в РФ число домов в стадии строительства составило 9,1 тыс. объектов общей площадью 36,2 млн. кв. м. (табл. 4).

Таблица 4

Количество жилых домов в стадии строительства в 2011-2014 гг.*

Показатель	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Количество жилых домов в стадии строительства на конец года, тыс.	11,4	10,2	9,1	9,1
Площадь строящихся домов, млн. кв. м.	28,7	29,5	33,7	36,2
Ввод в действие жилых домов в РФ, млн. кв. м.	62,3	65,7	70,5	84,2

* По данным Росстата.

В 2016-2017 гг. в сегменте строящихся жилых домов могут наблюдаться *тенденции*, которые можно прогнозировать с учетом данных 2008-2011 гг. (с извест-

ными оговорками) [9]: сокращение площади и количества домов с началом строительства в текущем году; сокращение введенных в действие жилых домов.

Оценка количества домов с началом строительства в 2014-2017 гг. позволяет получить прогноз потенциального спроса на услуги по страхованию ответственности застройщиков или предоставлению поручительств при сохранении действующего законодательства. По результатам расчетов, на конец 2014 г. в России количество домов в стадии строительства с обязательным обеспечением исполнения обязательств застройщиков в виде страхования ответственности или поручительства оценивается в 2,8 тыс. объектов, на конец 2015 г. в 4,9 тыс. объектов, на конец 2016 г. – в 5,8 тыс. объектов строительства.

Выводы. В 2014 г. началось активное использование финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в соответствии с ФЗ-214. Наибольшее распространение получил механизм страхования ответственности застройщиков в коммерческих страховых компаниях, что объясняется более низкой стоимостью и более быстрой процедурой заключения договора страхования. В меньшей степени востребовано страхование ответственности заемщиков в Обществе взаимного страхования застройщиков. Практически не используется застройщиками поручительство кредитной организации в силу отсутствия предложения и высокой стоимости.

В 2014 г. финансовое обеспечение использовалось по 33% строящимся объектам. Совокупная емкость рынка использования финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков в России неизбежно будет увеличиваться при сохранении современных требований законодательства о долевом строительстве.

В части страхования ответственности застройщиков коммерческими страховыми компаниями основная проблема заключается в их финансовой устойчивости и платежеспособности при банкротстве крупного застройщика (более 4 объектов строительства одновременно), а также при массовых банкротствах на региональном и федеральном уровнях, вызванных системными факторами. Такие опасения возникают по причине отсутствия или сложностей с организацией перестраховочной защиты по страхованию ответственности застройщиков. Дальнейшее устойчивое развитие системы обеспечения обязательств застройщиков через финансовые механизмы не может происходить без разработки эффективных программ перестраховочной защиты, в том числе с использованием государственных гарантий, учитывающих не только финансовые, но и серьезные для нашей страны природные и климатические риски [10, 11].

Средства граждан, вложенные в проект жилищного строительства, с известными оговорками можно уподобить вкладам в коммерческих банках, которые защищены российской системой страхования вкладов граждан. Для формирования аналогичной системы ответственности застройщика, предназначенной на случай банкротства страховщика, следует выбрать социально обоснованный размер гарантированной жилой площади и оценку ее стоимости. Система гарантирования средств граждан, вложенных в жилищное строительство, может формироваться на базе специально уполномоченной государственной компании или перестраховщика (аналог Агентства по страхованию вкладов) или как система коллективной ответственности на основе создания компенсационных фондов, отработанная в России в отношении ОСАГО [12] и страхования ответственности организаций, эксплуатирующих особо опасные производственные объекты [13].

Законодательные и нормативные меры, предпринятые в 2015 г. относительно страхования ответственности застройщиков [14, 15], обеспечат повышение прозрачности рынка и качества предоставляемых страховых услуг, но остается нере-

шенным вопрос о типизации страхового покрытия и разработке механизма гарантирования непрерывности страхового покрытия в случае банкротства страховщика.

Литература

1. Асташкина А.В. Особенности страхования гражданской ответственности застройщиков // *Вестник Белгородского юридического института МВД России*. 2014. №2-1. С. 29-33.
2. Грахов В.П., Кислякова Ю.Г., Огородникова А.Г. Методы управления рисками при реализации инвестиционных строительных проектов // *Экономика и предпринимательство*. 2014. № 4-1. С. 838-841.
3. Туленты Д.С. Объективные и субъективные факторы риска наступления гражданской ответственности застройщика перед участниками долевого строительства // *Корпоративная экономика*. 2016. № 2 (6). С. 33-38.
4. Крылов А. Застройщики подготовились к страхованию ответственности // *Саморегулирование и бизнес*. 2014. № 45 (01). С. 50-52.
5. Лебедева С.Р. Защита дольщиков: необходимость совершенствования механизмов // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2014. № 12 (159). С. 65-68.
6. Логвинова И.Л. Страхование ответственности застройщиков: коммерческое или взаимное? // *Финансы*. 2015. № 2. С. 48-52.
7. Цыганов А.А., Брызгалов Д.В., Языков А.Д. Особенности развития конкуренции на рынке ипотечного страхования в Российской Федерации // *Проблемы прогнозирования*. 2014. № 3. С. 63-71.
8. <http://www.insmarketing.ru/>
9. Порфирьев Б.Н. Экономический кризис: проблемы управления и задачи инновационного развития // *Проблемы прогнозирования*. 2010. № 5. С. 20-26.
10. Грызенова Ю.В. Проблемы организации страхования на случай природных и техногенных катастроф в России // *Экономика и политика*. 2014. № 2(3). С. 43-45.
11. Терентьев Н.Е. Климатические риски и зеленые технологии: новые факторы развития компаний // *Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН*. 2011. С.115-135.
12. Федеральный закон от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств».
13. Федеральный закон от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».
14. Федеральный закон от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
15. Указание Банка России от 28.07.2015 № 3743-У «О порядке расчета страховой организацией нормативного соотношения собственных средств (капитала) и принятых обязательств» (Зарегистрировано в Минюсте России 09.09.2015 № 38865).