

УЧЕБНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ

СТРАХОВАНИЕ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЗАСТРОЙЩИКОВ
В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ



Страховая
Инвестиционная
Компания

2014

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

Данное пособие призвано дать ответы на появившиеся вопросы в связи с вступившими в силу изменениями в Федеральный закон N 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающие меры дополнительного обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками в виде поручительства банка или страхования.

Пособие рекомендовано к изучению: застройщикам многоквартирных жилых домов, сотрудникам строительных организаций, сотрудникам Росреестра, сотрудникам органов исполнительной власти, сотрудникам страховых организаций, агентам страховых компаний.

Пособие издано при поддержке

ООО «Страховая инвестиционная компания».

Автор: Мацелевич С.В. Председатель Совета директоров Страховой инвестиционной компании, Член Экспертного Совета по совершенствованию законодательства НОСТРОЙ.

МОСКВА

01.03.2014

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

С 1 января 2014 года вступили в силу изменения в Федеральный закон N214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающие меры дополнительного обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками в виде поручительства банка или страхования. Действие закона направлено на защиту интересов дольщиков и вытеснение с рынка недобросовестных застройщиков. Однако его применение вызвало массу вопросов как у застройщиков, так и у отделений Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и органов исполнительной власти.

Отсутствие правоприменительной практики и каких-либо методических рекомендаций существенно осложняет работу застройщиков, может стать препятствием для осуществления жилищного строительства.

На распространенные вопросы о страховании ответственности застройщиков отвечает Станислав Мацелевич, председатель совета директоров Страховой Инвестиционной Компании, которая одна из первых начала заниматься страхованием ответственности застройщиков и является лидером в этой сфере.

1. Почему крупнейшие страховые компании заняли выжидательную позицию или говорят о своем нежелании страховать застройщиков?

Разумеется, этот рынок весьма привлекателен для страховых компаний и многие из них хотели бы на нем работать.

Из нескольких сотен страховых компаний лишь несколько десятков соответствуют требованиям закона к страхованию ответственности застройщиков.

Кроме соблюдения требований к опыту работы и финансовой устойчивости страховая компания должна иметь лицензию на страхование гражданской ответственности за неисполнение обязательств по договору (21 вид страхования) и правила страхования ответственности застройщиков.

Ряд страховых компаний имеют лицензии на 21 вид страхования, но получен он был ими для страхования других рисков - это видно из их лицензий. Многие из них направили регулятору свои правила страхования ответственности застройщиков. Но ответной реакции никто из них не получил. Центробанк стал регулятором страховой деятельности недавно. Расширение сферы регулирования Центробанка совпало с сокращением численности его сотрудников. Это сказывается на оперативности его работы.

Страховщики по опыту знают, что регулятор может и не признать утвержденные ими правила.

Если страховщик начнет заключать договоры до подтверждения Центробанком законности разработанных страховщиком правил, а в последующем выяснится, что правила незаконны, все заключенные на их основании договоры страхования станут недействительными, а деятельность по страхованию - незаконной, что влечет ответственность вплоть до уголовной.

Крупнейшие страховщики не хотят подвергать свой бизнес такому риску. Росреестр тоже опасается принимать договоры страхования таких страховщиков.

Во всей стране только Общество взаимного страхования застройщиков, Страховая Инвестиционная Компания и еще 1-2 страховых компании получали лицензию на страхование гражданской ответственности за исполнение обязательств по договору применительно именно к страхованию ответственности застройщиков. Это следует из текста их лицензий.

Правила страхования этих страховых компаний прошли проверку ЦБ в процессе выдачи лицензии. Выдача лицензии является подтверждением их законности. Поэтому мы являемся одними из немногих, кто может с уверенностью выходить на рынок.

2. В каком случае застройщику необходимо страхование ответственности?

Если он привлекает средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов.

Страхование нужно, если после 1 января 2014 года застройщик заключает первый договор долевого участия в строительстве по конкретному дому.

3. Какие варианты обеспечения своей ответственности перед дольщиками есть у застройщика?

Закон предусматривает 3 варианта:

- 1) поручительство банка;
- 2) членство в обществе взаимного страхования застройщиков (ОВС);
- 3) страхование в обычной страховой компании.

4. Кто выбирает способ обеспечения?

Застройщик в отношении каждого конкретного дома.

5. Какие требования закон предъявляет к банку?

Чтобы иметь возможность поручаться за застройщиков перед дольщиками, банк должен работать не менее 5 лет, иметь уставный капитал в размере не менее 200 млн рублей и собственный капитал в размере не менее 1 млрд рублей. Этим требованиям соответствует лишь каждый третий банк в стране. Как правило это крупные и консервативные банки.

6. Как проверить соответствие банка требованиям закона?

Можно сделать это на сайте Центробанка по адресу: <http://www.cbr.ru>

Кроме того, актуальный перечень банков, имеющих 5-летний опыт работы и собственный капитал в размере не менее 1 млрд рублей, размещен на сайте Минфина России по адресу: http://www.minfin.ru/ru/tax_relations/policy/bankwarranty/index.php?id4=19700.

Остается выбрать из них те, что имеют уставный капитал в размере не менее 200 млн рублей.

7. Почему поручительство банка невыгодно?

Срок поручительства должен покрывать срок строительства + 2 года, т.е. не менее 4-х лет. Ставка по поручительству - около 3-х % годовых. Соответственно, цена поручительства на начальной стадии строительства - около 12% от стоимости квартир. Эта цена неприемлема для застройщиков.

Кроме того, получая поручительство банка, застройщик расходует свои лимиты на кредитование.

Как правило, застройщику выгоднее получить от банка кредит, чем поручительство.

8. Почему банки не хотят поручаться за застройщиков?

Поручительство никогда не было для банков массовым продуктом, хотя оно близко к банковским гарантиям. Банки рассматривают риски, связанные с поручительством, как гораздо более высокие, чем при выдаче дольщикам ипотечных кредитов. Многие банки полагают, что ответственность банка, в отличие от ответственности страховой компании, не ограничивается в этом случае стоимостью квартир, ему могут быть предъявлены и штрафные санкции.

9. Что такое общество взаимного страхования застройщиков (ОВС)?

ОВС застройщиков - это специализированная страховая компания, создаваемая в форме некоммерческого партнерства и осуществляющая только один вид страхования - страхование ответственности застройщиков. ОВС может страховать только своих членов.

Кроме страхового тарифа члены ОВС платят вступительные и членские взносы и несут ответственность по долгам ОВС.

По закону в стране может быть создано только одно ОВС застройщиков. Оно было создано в конце прошлого года и получило необходимую лицензию 27 декабря 2013 года.

ОВС учреждено крупнейшими московскими застройщиками. Основные его участники - Группа компаний "ПИК" и Группа компаний "Мортон", занимающие соответственно 2-е и 4-е место в стране по объемам возводимого жилья. В настоящее время в ОВС входят около 50 компаний, в основном - дочерние компании "ПИКа" и "Мортон".

Негативные стороны членства в ОВС - довольно большой размер

вступительного взноса - 500 000 рублей - и ответственность членов ОВС по его долгам.

10. Какие требования закон предъявляет к страховой компании?

Кроме наличия лицензии на страхование гражданской ответственности за неисполнение обязательств по договору и правил страхования ответственности застройщика страховая компания должна соответствовать следующим требованиям:

- 1) опыт работы не менее 5 лет (исчисляется с момента получения лицензии на осуществление страховой деятельности);
- 2) уставный капитал - не менее 120 млн рублей;
- 3) собственный капитал - не менее 400 млн рублей;
- 4) соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством о страховании, на все отчетные даты в течение последних 6 месяцев (отчетная дата - конец каждого квартала);
- 5) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой компании в соответствии с законом "О несостоятельности (банкротстве)";
- 6) отсутствие решения ЦБ РФ о назначении временной администрации страховой организации;
- 7) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации процедур, применяемых в деле о банкротстве.

11. Как проверить, соответствует ли страховая компания требованиям закона?

Ряд требований закона к страховой компании легко проверить по общедоступным источникам.

Так, реестры страховых компаний, лицензии на страхование, виды страхования, которые может осуществлять страховая компания, можно найти на сайте Федеральной службы Банка России по финансовым рынкам.

Размер уставного капитала, дату регистрации, отсутствие процедур банкротства можно проверить по выписке из ЕГРЮЛ или уставу страховой организации.

Наличие/отсутствие процедур банкротства у страховщика можно проверить на сайте арбитражного суда по месту ее нахождения.

Размер собственного капитала страховой компании можно рассчитать

исходя из ее бухгалтерской отчетности - баланса.

Из анализа баланса можно также понять, нет ли оснований для признания страховой компании банкротом.

Страховые компании подлежат ежегодному обязательному аудиту. Из аудиторского заключения следует, соблюдает ли страховая компания требования финансовой устойчивости и имеются ли основания для применения мер по предупреждению ее банкротства.

Все решения ЦБ по страховым компаниям, в том числе о назначении временной администрации, можно найти на сайте Федеральной службы Банка России по финансовым рынкам.

12. Многие говорят, что объем потенциальных выплат по страхованию застройщиков превышает все резервы страховых компаний страны. И поэтому страховые компании не спешат заходить на этот рынок. Так ли это?

Это так. Но мы полагаем, что деятельность страховых компаний должна быть в основном направлена на предотвращение страховых случаев. Если считать риски таким образом - их объем на порядок меньше.

Каждый страховой случай - это сотни миллионов, а то и миллиарды рублей страховых выплат.

В то же время, чтобы достроить проблемный дом, не нужны сотни миллионов рублей. Как правило, речь идет о десятках миллионов, иногда - миллионах рублей. Просто раньше не было субъекта, который был бы заинтересован и мог вложить их: застройщик - банкрот, инвестора привлечь нельзя, т.к. стоимости непроданных квартир не хватает для того, чтобы окупить его вложения, дольщиков слишком много, у некоторых нет денег, другие не хотят их тратить. Поэтому проблемные дома стоят недостроенными многие годы. Теперь заинтересованные лица есть - это страховые компании.

Разумеется, если страховщик будет вынужден вложиться в достройку дома, то ни одна страховая компания в стране более этого застройщика больше не застрахует - ведь круг страховщиков очень узок.

13. Не лучше ли застройщику создать или купить свою страховую компанию?

Создавать новую страховую компанию для страхования ответственности застройщиков бессмысленно, так как она сможет начать заниматься этим видом страхования не раньше чем через 5 лет.

Среди существующих страховых компаний лишь немногие имеют в лицензии необходимый вид страхования. Как правило, это крупные страховые компании, имеющие обширный бизнес, совершенно непрофильный для застройщика. Цена таких страховых компаний довольно велика, нельзя купить страховую компанию, заплатив просто за лицензию.

Купить небольшую страховую компанию и расширить ее лицензию - долго и очень сложно.

Страхование - это самостоятельный серьезный бизнес. Он жестко контролируется Центробанком, которому не так давно были переданы функции регулятора в отношении страховщиков. Для его осуществления необходим квалифицированный персонал.

Все страховщики опасаются, что если в прошлом году Центробанк массово лишал лицензии банки, то в этом году он возьмется и за страховые компании.

Чтобы страховать ответственность застройщиков, страховой компании требуется собственный капитал в размере не менее 400 миллионов рублей.

В нашей стране законодательство быстро меняется. Не исключено, что страхование застройщиков отменят через какое-то время и застройщик не успеет отбить свои расходы по покупке страховой компании.

14. Кто будет проверять наличие страховки или поручительства банка у застройщика?

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Регистрация договора долевого участия будет приостановлена или в регистрации отказано, если в комплекте представленных застройщиком документов нет договора страхования или поручительства банка.

Кроме того, в ряде регионов страны органы прокуратуры уже проводят проверки застройщиков по данному вопросу.

Деятельность застройщиков по привлечению средств дольщиков контролируется также региональными органами исполнительной власти.

15. Страхование нужно, если дольщиком выступает гражданин?

Нет, по закону застройщик обязан страховать свою ответственность вне зависимости от того, кто является другой стороной договора - физическое лицо, ИП или юридическое лицо.

16. Нужно ли страховать отдельную квартиру или дом целиком?

По закону договор страхования может быть заключен как на отдельную квартиру, так и на весь дом.

Но, как правило, страхуется договор по отдельной квартире или несколькими квартирам.

Чтобы застраховать дом целиком, застройщик должен был бы сразу уплатить довольно крупную сумму. Кроме того, лишь часть квартир продается по договорам долевого участия, а часть - после ввода дома в эксплуатацию. Поэтому страховать дом целиком невыгодно.

Кроме того, непонятно, кто будет выгодоприобретателем по договору, если сразу страхуется весь дом, а дольщиков еще нет.

Также законом предусмотрено, что договор страхования вступает в силу с момента регистрации договора долевого участия в строительстве. Поэтому договор страхования дома целиком при отсутствии договоров долевого участия не будет действовать.

17. Что происходит со страховкой при уступке прав по договору долевого участия в строительстве?

Новой страховки не требуется. Права выгодоприобретателя по договору страхования переходят лицу, на которое сделана уступка. Об уступке застройщик уведомляет страховую компанию.

Дополнительную оплату за уступку страховая компания брать не должна.

18. Меняется ли страховая сумма, если цена уступки больше, чем стоимость квартиры по договору долевого участия?

Нет.

19. Между кем заключается договор страхования?

Договор заключается между страховщиком (страховой компанией) и страхователем (застройщиком). Выгодоприобретателем по договору является приобретатель квартиры. Покупатель квартиры не подписывает договор страхования.

20. Кем осуществляется выбор страховой компании?

Застройщиком.

21. Какой риск страхуется? Что является основанием для страховой выплаты?

Страхуется риск того, что дом не будет построен.

Страховой случай - решение суда о признании застройщика банкротом или решение суда по иску дольщиков об обращении взыскания на земельный участок, на котором ведется стройка.

В этом случае страховая компания выплачивает дольщикам стоимость квартир, указанную в договорах долевого участия. Какие-либо штрафные санкции страховка не покрывает.

Просрочка исполнения застройщиком обязательств перед дольщиками не является основанием для страховой выплаты.

22. На какую сумму страхуется договор долевого участия?

Он страхуется на полную сумму стоимости квартиры по договору долевого участия, но не менее суммы, рассчитанной из общей площади квартиры и средней цены квадратного метра в данном регионе, устанавливаемой Министерством регионального развития РФ.

Таким образом, страховая сумма в договоре страхования как правило равна стоимости квартиры по договору долевого участия, но не может быть меньше минимальной (она же - средняя, установленная Минрегионразвития) цены.

Средняя цена, установленная Минрегионразвития, как правило, ниже реальной рыночной цены в каждом регионе.

23. Как определяется срок действия договора страхования?

Срок устанавливается исходя из срока строительства, который определяется, как правило, согласно проектной декларации.

24. Как рассчитывается страховой тариф и страховая премия?

Правилами каждой страховой компании определяется базовый тариф, повышающие и понижающие коэффициенты.

В Страховой Инвестиционной Компании для большинства застройщиков тариф составит 1,5 % годовых.

Страховая премия определяется исходя из страхового тарифа и срока действия договора страхования, который равен сроку строительства. Срок строительства определяется как правило согласно проектной декларации.

Например, если договор страхования заключается на начальном этапе строительства и тариф определен в размере 1,5 % годовых, предполагаемый срок строительства - 2 с половиной года, стоимость страхования составит 3,75 % от стоимости квартиры. Если при таком же тарифе договор заключается за полгода до окончания строительства, стоимость страхования составит 0,75% стоимости квартиры.

25. Возвращается ли часть страховой премии в случае, если строительство завершено досрочно?

Можно предусмотреть договором страхования возврат части страховой премии или снижение тарифа на будущее на случай, если дом вводится в эксплуатацию ранее указанного в проектной декларации срока.

23. Почему страховой тариф рассчитывается в процентах годовых?

Во-первых, риски у страховой компании при заключении договоров на начальном этапе строительства выше, чем когда дом уже фактически построен и заключаются последние договоры долевого участия. Кроме того, страховая компания обязана формировать резервы на период действия страховки.

Поэтому страховые компании, которые предлагают тариф без привязки к сроку действия страховки, торгуют "фантиками" - их страховки скорее всего "серые". Очевидно, что они не отражают их в отчетности, не формируют резервы под возможные выплаты.

Фактически они берут деньги не за страхование, а за то, чтобы выдать застройщику "бумажку", которая позволит ему зарегистрировать договор

долевого участия.

В случае запроса со стороны контролирующих органов страховая компания не сможет подтвердить выдачу страховки.

24. Возможно ли на этом рынке широкое распространение подделок - как на рынке обеспечения исполнения госконтрактов?

Конечно, "серые" варианты будут появляться, но есть ряд обстоятельств, препятствующих их массовому распространению.

Первое из них - застройщики имеют дело с большим числом физических лиц, покупка квартиры для большинства которых является очень крупной сделкой и они относятся к этой сделке очень серьезно. Любая информация о том, что застройщик использует в своей работе поддельные страховки или поручительства, став достоянием гласности, вызовет резкое падение спроса со стороны граждан на квартиры этого застройщика и обращения дольщиков в правоохранительные органы.

Безупречная репутация - основа нормальной работы застройщика с дольщиками и банками.

Во-вторых, круг застройщиков и отделений Росреестра значительно уже, чем круг участников госзаказа и госзаказчиков и навести порядок здесь гораздо проще.

Государство уделяет серьезное внимание защите интересов дольщиков и это проявляется в том числе в работе правоохранительных органов. Например, изменения в закон "О долевом участии в строительстве" только вступил в силу, а многие новосибирские застройщики уже получили запросы прокуратуры с требованием предоставить информацию о страховании их ответственности.

25. Как можно проверить действительность страховки?

Заинтересованное лицо - например Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), застройщик или покупатель квартиры - может направить запрос в страховую компанию или связаться с ней по телефонам, размещенным на официальном сайте страховой компании.

Страховая инвестиционная компания ведет на своем официальном сайте реестр действующих договоров страхования. Он является общедоступным.

26. В течение какого срока страховая компания несет ответственность?

Страховщик по данному виду страхования несет ответственность, если страховой случай наступил в течение срока действия договора страхования или в течение двух лет по окончании этого срока.

27. Что нужно предоставлять в Росреестр при регистрации договора долевого участия: полис или договор страхования?

По закону "Об организации страхового дела" договор и полис равнозначны. Однако закон "О долевом участии в строительстве" говорит именно о договоре, поэтому во избежание споров с Росреестром мы подаем туда договоры, а не полисы.

28. Какие документы подаются застройщиком в Росреестр по страховке для регистрации договора долевого участия в строительстве?

Единой практики пока нет. По закону в Росреестр подается договор страхования. Но в некоторых отделениях Росреестра требуют нотариальную копию лицензии, выписки из реестра ЕГРЮЛ и всех учредительных документов страховщика, правила страхования.

Все это мы можем предоставить застройщику.

29. В какой момент застройщик оплачивает страховку? Возможна ли отсрочка, рассрочка?

Как правило, страховка оплачивается до момента подачи документов в Росреестр.

Страховая премия по отдельному договору долевого участия невелика.

Если застройщик заключает договор долевого участия сразу на большое количество квартир, возможно рассмотреть вопрос о рассрочке.

30. Могут ли документы подаваться в Росреестр в электронной форме, подписанные электронной цифровой подписью?

Законодательством это предусмотрено, но механизм не работает. Документы предоставляются в бумажном виде.

31. Может ли застройщик донести договор страхования в Росреестр позже, чем подает документы на регистрацию?

Да. Росреестр должен принять у него и неполный комплект документов. В течение срока регистрации договора застройщик может донести недостающие документы. Если это не будет сделано, регистрация будет приостановлена или в регистрации отказано.

32. Сохраняет ли дольщик право на квартиру после получения выплаты от страховой компании?

Законодательство не регламентирует этот вопрос. Но несправедливо, если дольщик получит и страховку, и квартиру. Переход прав дольщика на квартиру страховой компании, осуществившей выплату, законом не предусмотрен.

Правилами страхования Страховой инвестиционной компании предусмотрено, что права на квартиру в этом случае переходят застройщику.

33. Какой объем рисков по страхованию ответственности застройщиков может застраховать одна страховая компания?

Закон ограничивает лишь максимальный объем страховых премий, которые может собирать страховая компания, не прибегая к перестрахованию. Он определяется исходя из размера собственного капитала страховой компании. При размере собственного капитала Инвестиционной страховой компании в 421 миллион рублей она имеет право собрать до 2 млрд рублей страховых премий в год. Большая часть собранных средств идет на формирование резервов под возможные выплаты.

Механизм перестрахования позволяет страховым компаниям увеличить

объем бизнеса, однако в сфере страхования ответственности застройщиков вариантов перестрахования еще нет.

Полагаем, что через какое-то время рынок перестрахования ответственности застройщиков начнет формироваться.

34. Есть ли у страховых компаний ограничения по объему рисков на одного страхователя?

Законом такие ограничения не установлены. Они могут быть установлены внутренними правилами конкретной страховой компании. Установление объемов риска на одного страхователя представляется нам разумным.

35. Что происходит со страховкой при продлении срока строительства?

Данный момент законом не урегулирован.

В соответствии с правилами страхования Страховой Инвестиционной Компании и заключаемыми нами договорами, если срок строительства продлен с соблюдением закона, с внесением изменений в проектную декларацию, должны быть внесены соответствующие изменения в договор страхования и доплата страховой премии исходя из срока, на который продлен срок строительства.

В противном случае страховщик вправе в одностороннем порядке отказаться от договора страхования.

Правилами страхования других страховых компаний может быть установлен иной порядок.

36. Может ли застройщик отнести платежи по страхованию своей ответственности на затраты в целях налогообложения прибыли?

По данному вопросу пока отсутствуют какие-либо разъяснения со стороны Минфина или Федеральной налоговой службы.

В то же время по закону на затраты относятся только платежи по обязательным видам страхования. Страхование ответственности застройщиков относится не к обязательному, а к вмененному страхованию.

Поэтому уменьшить налог на прибыль за счет платежей страховой компании застройщикам скорее всего не удастся.

Это делает бессмысленными все предлагаемые не очень добросовестными специалистами схемы, связанные с искусственным завышением страховых премий с целью минимизации налогов.

37. Не лучше ли застройщику строить по системе ЖСК?

Использование ЖСК для привлечения в строительство денежных средств граждан позволяет застройщику избежать ряда процедур и расходов, необходимых для работы по договорам долевого участия в строительстве, в том числе и страхования ответственности.

Чтобы заключать договоры долевого участия, необходимо иметь права на земельный участок, разрешение на строительство, получить техусловия, пройти экспертизу проектной документации.

Чтобы привлекать деньги в ЖСК, достаточно просто огородить забором кусок пустыря.

Но и банки, и покупатели квартир понимают, что возможность заключения именно договора долевого участия с регистрацией его в Росреестре является гарантией от двойных и тройных продаж застройщиком одних и тех же квартир, защищает владельцев квартир в строящемся доме в случае банкротства застройщика и вообще дает больше шансов на то, что дом будет действительно построен.

Поэтому банки охотно кредитуют граждан на приобретение долей в долевом участии в строительстве и, как правило, не кредитуют на покупку паев в ЖСК. А ведь именно возможность получения ипотечных кредитов позволяет большинству граждан купить квартиру и, соответственно, обеспечивает большую часть спроса на первичном рынке жилья.

Разумный покупатель не будет рисковать и покупать паи в ЖСК.

Так что можно продавать квартиры через ЖСК, без договоров долевого участия и расходов на страхование, только их почти никто не купит.

38. Не лучше ли застройщику строить на кредитные деньги, чем привлекать деньги физлиц на этапе строительства?

Не все застройщики имеют возможность кредитоваться в банках. Балансы застройщиков выглядят зачастую убыточными, часто под строительство каждого очередного дома или нескольких домов создается

новая компания, а банки не хотят кредитовать их.

Кроме того, цена квартир за время строительства растет лишь на 20%. Время строительства и продажи квартир составляет более 2-х лет. Расходы по обслуживанию кредита за этот период составят значительно больше 20 %.

В случае, если строительство затягивается, деньги дольщиков являются для застройщика бесплатными, а использование кредитных ресурсов приведет в такой ситуации к дополнительным расходам и отходу от первоначального бизнес-плана.

39. Какой вид обеспечения ответственности станет основным - поручительство банка, членство в ОВС или классическое страхование?

Уже сейчас можно сказать, что основным способом стало страхование в обычных страховых компаниях.

Вряд ли хоть один застройщик получил поручительство банка. В ОВС вошло лишь около 50 компаний. Но уже сотни застройщиков застраховали свою ответственность в страховых компаниях.

**УЧЕБНО-ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЗАСТРОЙЩИКОВ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**



8-800-250-56-50

Омск, Фрунзе, 1/4, оф. 609
Телефон: (3812) 913-772
E-mail: info@st-stinko.ru
www.st-stinko.ru

Москва, ул. Кульнева, д. 5, стр. 10
Телефон: (499) 709-85-52
E-mail: info@st-stinko.ru
www.st-stinko.ru

***Страхование ответственности
застройщиков многоквартирных домов***



Страховая
Инвестиционная
Компания

8-800-250-56-50
www.st-stinko.ru