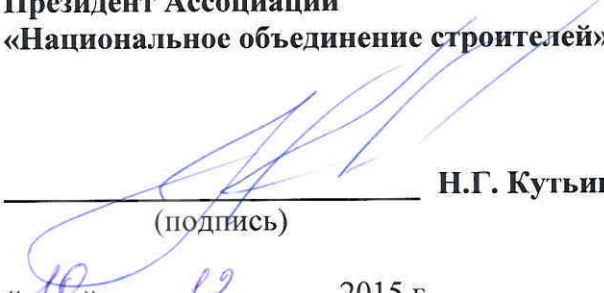




АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ»

**ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**



(подпись)

Н.Г. Кутыин

« 10 » 12 2015 г.

Утверждено
Экспертным Советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 30 от «08» декабря 2015 г.)

Заключение

**по результатам правовой экспертизы предложений по внесению
изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии
в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов
недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные
акты Российской Федерации»**

Экспертным Советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) на основании поручения Президента Ассоциации «Национальное объединение строителей» проведена правовая экспертиза поступивших в адрес Ассоциации «Национальное объединение строителей» обращений и предложений, содержащих законодательные инициативы по внесению изменений в

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), в том числе представленный Некоммерческим партнёрством «Объединение строителей Санкт-Петербурга» проект федерального закона «Об обязательном страховании финансовых рисков при привлечении денежных средств граждан, связанном с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах и иных объектах недвижимости, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Правовая экспертиза проводилась в период с 21.10.2015 по 08.10.2015 на основании Положения об Экспертном Совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Кузьма И.Е. - руководитель рабочей группы,
- 2) Желнин Д.А.,
- 3) Худзинская И.А.,
- 4) Бабелюк С.Н.,
- 5) Федорченко М.В.,
- 6) Глушков А.Н.,
- 7) Разумова Н.М.,
- 8) Мешалов А.В.,
- 9) Кондратьева И.В.,
- 10) Басина В.А. (привлечённый эксперт).

По итогам анализа представленных материалов Экспертный Совет пришёл к следующим выводам.

На сегодняшний день система страхования ответственности застройщиков не в полной мере отвечает поставленным целям и создаёт дополнительные барьеры для всех участников рынка жилищного строительства. Поручительство банка как механизм не применяется из-за высоких тарифов и требований кредитных организаций, а страховые

компания не в состоянии осуществлять выплаты при наступлении страховых случаев из-за недостаточности собственных средств.

С 1 октября 2015 года из-за невозможности заключить договоры страхования гражданской ответственности застройщиков практически не заключаются договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), ситуация на рынке долевого строительства предельно обострилась. Возможности застройщиков по привлечению денежных средств оказались резко ограничены.

Рассмотрев и проанализировав обращения, поступившие от различных участников строительного процесса, в целях решения сложившихся проблем в сфере жилищного строительства Экспертный Совет считает целесообразным внести следующие изменения в Федеральный закон № 214-ФЗ:

1. Исключить обязанность застройщиков перезаключать договоры страхования их гражданской ответственности, которые были ранее заключены со страховыми компаниями, впоследствии исключёнными из списка Центробанка России, а именно: отменить действие части 5 статьи 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 236-ФЗ). Установить в Федеральном законе № 214-ФЗ положение о том, что не требуется переоформление действующих на дату вступления в законную силу Федерального закона № 236-ФЗ договоров страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения.

2. По новым объектам строительства целесообразно установить трёхуровневую систему страхования ответственности застройщиков, привлекающих денежные средства граждан для финансирования строительства жилья.

2.1. Если объём собственных средств застройщика превышает объём средств, привлечённых по ДДУ, заключение договоров страхования ответственности таким застройщиком не требуется при одновременном усилении контроля за целевым расходованием денежных средств, привлечённых по ДДУ. Соответствие настоящему критерию устанавливается путём проведения застройщиком добровольного ежеквартального аудита, при этом к аудиторской компании, проводящей такой аудит, предъявляются специальные требования, в том числе требование к страхованию её гражданской ответственности на сумму не менее чем 1 миллиард рублей. Экспертный Совет предлагает рассмотреть следующий порядок:

1) Минстрой России разрабатывает единые методики контроля за целевым использованием застройщиками денежных средств дольщиков, актуализирует Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика и представляет их для утверждения в Правительство Российской Федерации согласно части 5 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Данные методики обязаны применять уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - Региональные контролирующие органы).

В соответствии с частью 3 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ при осуществлении контроля за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, надзорный орган вправе проверять целевое использование полученных от дольщиков средств, оценивать финансовую устойчивость деятельности застройщика, а также проверять соблюдение им требований Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик же обязан представлять контролирующему органу необходимые сведения и (или) документы, а также ежеквартально

направлять отчетность об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в том числе об исполнении своих обязательств по договорам, по формам и в порядке, которые установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 27.10.2005 № 645 (часть 5 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика», а также приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-137/пз-н «Об утверждении Инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» Региональный контролирующий орган даёт на основе анализа предоставляемой ежеквартальной отчетности заключение о финансовой устойчивости застройщика, о возможности привлечения денежных средств по ДДУ и о том, что в отношении данного застройщика может не применяться страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения так как стоимость объектов долевого строительства застройщика не превышает стоимость его собственных средств

При этом на подзаконном уровне также необходимо установить минимальные требования к размеру собственного капитала (или уставного капитала, или чистых активов) застройщика. Требование к минимальному размеру собственных денежных средств застройщика (не менее 7 процентов средств, привлечённых на основании договоров участия в долевом строительстве) ранее было установлено постановлением Правительства Российской Федерации от 21.04.2006 № 233, в настоящее время указанное требование отменено.

Расчёт размера собственных денежных средств и нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика должен

производиться застройщиком в соответствии с инструкцией, утверждаемой Минстроем России.

В настоящее время подобные регламентирующие документы отсутствуют.

2) Устанавливается, что для заключения первого ДДУ застройщик обязан получить согласие Регионального контролирующего органа. Для получения такого согласия достаточно предоставить в Региональный контролирующий орган сведения о заключении договора с аккредитованной аудиторской компанией, финансовый план строительства, график выполнения работ.

3) С момента выдачи указанного согласия Регионального контролирующего органа ежеквартально застройщик предоставляет в Региональный контролирующий орган аудиторское заключение. Аудитор несёт ответственность за достоверность сведений вместе с застройщиком.

4) В случае отрицательного аудиторского заключения или уклонения застройщика от аудита Региональный контролирующий орган вправе приостановить деятельность застройщика по привлечению средств по ДДУ и обратиться в Минстрой России с предложением о введении временной администрации у такого застройщика.

2.2. Если объём собственных средств застройщика меньше, чем объём средств, привлечённых по ДДУ, то осуществляется страхование ответственности по принципам ОСАГО – обязательность для страховой компании заключить договор страхования по единой фиксированной тарифной ставке при фиксированной сумме выплаты.

Застройщик обязан застраховать свою ответственность перед участниками долевого строительства на сумму, исчисляемую исходя из показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в конкретном субъекте РФ (устанавливается Минстроем России) на день заключения договора страхования. При этом страховая сумма не может быть больше, чем произведение

вышеуказанного показателя и площади жилого помещения, являющейся критерием отнесения такого жилого помещения к жилью экономического класса в соответствии с приказом Минстроя России от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса».

2.3. Предусмотренное действующим законодательством создание только одного общества взаимного страхования застройщиков не способствует развитию жилищного строительства и не отвечает интересам застройщиков. Для расширения возможностей страхования ответственности застройщиков предлагается создать ОВС по территориальному принципу. Определить виды ОВС:

- 1) региональные;
- 2) межрегиональные;
- 3) окружные (по федеральным округам);
- 4) общероссийское.

Предоставить право застройщику стать членом того или иного ОВС. При этом необходимо предусмотреть возможность «перехода» застройщика по своему выбору из одного ОВС в другое.

Также предлагается предоставить обществам взаимного страхования право достройки «проблемных» объектов, что позволит принять оперативные меры по защите прав и законных интересов дольщиков до наступления страхового случая. Кроме того, учитывая, что проблемы возникают как правило на стадии 70-80% готовности объекта долевого строительства, предлагаемый механизм позволит снизить финансовую нагрузку на ОВС, поскольку общая сумма денежных средств, необходимых для выплаты дольщикам в качестве страхового возмещения, в разы превышает стоимость завершения строительством объекта.

3. Целесообразно наделить застройщика правом по своему усмотрению привлекать денежные средства для финансирования

строительства по этапам строительства в соответствии с проектной документацией.

Реализация указанного предложения возможна через внесение изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ, в котором должен быть описан процесс заключения договора между застройщиком и уполномоченным банком (банком с государственным участием) в рамках которого банк обязуется принять от участников долевого строительства (дольщиков) денежные средства в пользу застройщика и предоставлять доступ к денежным средствам застройщику после представления застройщиком документов, подтверждающих выполнение очередного этапа строительства в соответствии с проектной документацией.

Строительство любого многоквартирного жилого дома реализуется через выполнение следующих этапов:

1. подготовительный период (строительство дорог, временных сооружений и прочее);
2. строительство наружных инженерных коммуникаций;
3. «нулевой цикл» (возведение фундамента);
4. возведение надземной части (строительство несущих и ограждающих конструкций);
5. внутренние отделочные работы и внутренние инженерные коммуникации;
6. благоустройство территории, сдача объекта в эксплуатацию.

Исходя из вышеназванных этапов с учётом соотношения затрат при выполнении строительных работ по каждому из этапов предлагается осуществлять выплаты по частям в следующих пропорциях: 1 этап – 10% от ДДУ, 2 этап – 10% от ДДУ, 3 этап – 15% от ДДУ, 4 этап – 40% от ДДУ, 5 этап – 15% от ДДУ, 6 этап – 10% от ДДУ.

Реализация представленного механизма:

- исключит расходы застройщика на заключение договора страхования его гражданской ответственности по ДДУ;

- уменьшит минимально необходимую сумму привлечённых кредитных денежных средств для целей осуществления строительства;
- стимулирует застройщика к скорейшему завершению строительства объекта долевого строительства;
- в случае наступления несостоятельности застройщика позволит достроить объект долевого строительства с использованием целевого финансирования за счёт неизрасходованных средств, привлечённых по ДДУ.

Проанализировав поступившую информацию о текущем состоянии рынка долевого строительства в отдельных регионах, а также положения действующего законодательства Экспертный Совет выделил следующие первоочередные направления решения поставленных задач:

- отмена обязанности застройщиков, подтверждающих соответствие установленным нормативам финансовой устойчивости, обеспечивать свою ответственность поручительством банка или страхованием. При этом соответствие застройщиков указанным нормативам ежеквартально проверяется контролирующим органом в рамках реализации уже возложенных на него функций. Полномочия же по установлению нормативов финансовой устойчивости предлагается передать Минстрою России. В свою очередь достоверность сведений, содержащихся в бухгалтерской (финансовой) отчётности застройщика должна подтверждаться аудиторским заключением;
- установление обязательности страхования гражданской ответственности застройщиков по фиксированным тарифам. При этом минимальный и максимальный размер страховой суммы по договору страхования зависит от стоимости одного квадратного метра жилого помещения в каждом отдельном субъекте Федерации, устанавливаемой Минстроем России;
- создание окружных обществ взаимного страхования (ОВС), наделённых правом достройки «проблемных» объектов в дополнение к

существующему Единому обществу взаимного страхования. ОВС при осуществлении указанной достройки наделяется функциями технического заказчика.

По итогам анализа представленных материалов Экспертным Советом подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и пояснительная записка к нему.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет поддерживает необходимость внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ с учётом сделанных выводов и предложений.

Приложение: проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и сопроводительные материалы на 12 л.

Председатель Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

А.Н. Глушков

Руководитель Рабочей группы
Экспертного Совета
Ассоциации «Национальное объединение строителей»
по вопросам совершенствования
законодательства в строительной сфере

И.Е. Кузьма

Федеральный закон
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской
Федерации»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» («Собрание законодательства РФ», 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 40) следующие изменения:

1) Часть 2 статьи 12¹ изложить в следующей редакции:

«2. Обеспечение исполнения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства помимо залога не требуется в случае, если застройщик соответствует показателям, установленным частью 5 статьи 23 настоящего Федерального закона.

В иных случаях обязательство застройщика по передаче жилого помещения по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

1) поручительство банка в порядке, установленном статьей 15¹ настоящего Федерального закона;

2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15² настоящего Федерального закона.».

2) В статье 15²:

а) дополнить частью 1³ следующего содержания:

«1³. Обязательное страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в соответствии с Федеральным законом «Об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков».

Методика расчета страхового тарифа по договору страхования гражданской ответственности застройщика устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом минимальной страховой суммы по договору страхования, определяемой в соответствии с частью 10 настоящей статьи.».

б) Часть 10 изложить в следующей редакции:

«10. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен осуществить страховое возмещение, рассчитывается как произведение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в субъекте Российской Федерации, устанавливаемой федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, на день заключения договора страхования и общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства.

При этом страховая сумма не может быть больше, чем произведение вышеуказанного показателя средней рыночной стоимости и площади жилого помещения, являющейся критерием отнесения такого жилого помещения к жилью экономического класса в соответствии с требованиями к жилью экономического класса, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства.».

3) Статью 20 дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Бухгалтерская (финансовая) отчетность застройщика и аудиторские заключения ежеквартально не позднее 15 числа первого месяца квартала подлежат опубликованию на официальном сайте застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»».

4) В статье 23:

а) Часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства.».

б) В пункте 6 части 6 после слов «законодательства Российской Федерации» дополнить словами «, и аудиторское заключение в отношении бухгалтерской (финансовой) отчетности (в том числе годовой)».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании» («Собрание законодательства РФ», 03.12.2007, N 49, ст. 6047) следующие изменения:

1) В части 3 статьи 3 после слова «выгодоприобретателю» дополнить словами «, а в случае, установленном частью 9 статьи 23¹ настоящего Федерального закона, осуществить финансирование строительства объекта долевого строительства».

2) В пункте 1 части 5 статьи 23¹ после слов «такого возмещения» дополнить словами «, а также порядок участия в финансировании строительства объекта долевого строительства в случае, установленном частью 9 настоящей статьи».

3) Дополнить статью 23¹ частью 9 следующего содержания:

«9. В случае вступления в силу решения суда о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости по основаниям, предусмотренным пунктами 2 и 3 части 15 статьи 23 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», общество вправе осуществить финансирование строительства объекта долевого строительства. Данное решение принимается общим собранием членов общества большинством голосов.

В случае принятия общим собранием общества решения о финансировании строительства объекта долевого строительства застройщик обязан уполномочить общество на осуществление функций технического заказчика при строительстве указанного объекта долевого строительства.».

4) Наименование статьи 23² изложить в следующей редакции: «Особенности создания обществ взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков».

5) В статье 23²:

а) Часть 1 изложить в следующей редакции:

«1. Взаимное страхование гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве осуществляется обществами взаимного страхования, созданными

застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее также - общества взаимного страхования застройщиков, общества).

Общества взаимного страхования застройщиков создаются по территориальному принципу - одно общество взаимного страхования застройщиков в федеральном округе. Учредителями и членами общества в соответствующем федеральном округе могут выступать застройщики или их обособленные подразделения, отвечающие требованиям, установленным пунктом 7 настоящей статьи, и зарегистрированные на территории данного федерального округа.».

б) Часть 3 изложить в следующей редакции:

«В наименовании общества должно содержаться указание на федеральный округ, на территории которого такое общество создано.».

в) Часть 9 изложить в следующей редакции:

«9. Учредительные собрания о создании обществ взаимного страхования застройщиков в федеральных округах созываются не позднее чем через тридцать календарных дней после утверждения федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, положения об организационном комитете и порядка отбора учредителей общества взаимного страхования застройщиков в федеральных округах.».

г) Часть 12 изложить в следующей редакции:

«12. Общество, созданное на территории соответствующего федерального округа осуществляет информационное взаимодействие с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской

Федерации, осуществляющими в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, с саморегулируемыми организациями, основанными на членстве лиц, осуществляющих строительство на территории данного федерального округа, иными органами и организациями, осуществляющими свою деятельность на территории федерального округа в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.».

б) В статье 23³:

а) Часть 3 изложить в следующей редакции:

«3. В состав попечительского совета общества входят руководители исполнительных органов субъектов Российской Федерации соответствующего федерального округа в сфере градостроительной деятельности, представитель аппарата полномочного представителя Президента Российской Федерации в федеральном округе, представитель Банка России, три независимых эксперта, председатель правления общества и директор общества. Директор общества входит в состав попечительского совета общества по должности.».

б) Часть 5 изложить в следующей редакции:

«5. Директор общества не позднее чем за тридцать календарных дней до даты проведения общего собрания членов общества по вопросу избрания членов попечительского совета общества направляет в органы субъектов Российской Федерации соответствующего федерального округа в сфере градостроительной деятельности, аппарат полномочного представителя Президента Российской Федерации в соответствующем федеральном округе,

Банк России запрос о представлении кандидатур в состав попечительского совета общества.».

Статья 3

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования.

2. Общество взаимного страхования, созданное до вступления в силу настоящего Федерального закона застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства на основании договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не подлежит ликвидации в связи с введением в действие настоящего Федерального закона, на него не распространяется требование о месте регистрации учредителей и членов общества, а также требование к наименованию, установленные пунктом 5 статьи 2 настоящего Федерального закона.

3. До истечения тридцати дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, обязан утвердить в новой редакции в соответствии с положениями настоящего Федерального закона следующие документы:

- 1) положение об организационном комитете;
- 2) порядок отбора учредителей общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков.

Президент
Российской Федерации
В. Путин

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

С вступлением в силу 01.10.2015 Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», сократившего список страховых компаний, осуществляющих страхование гражданской ответственности застройщиков перед дольщиками (по состоянию на 19.10.2015 в указанный список вошли 20 страховщиков), ситуация на рынке долевого строительства стала критической. Возможности застройщиков по привлечению денежных средств по договорам долевого участия оказались резко ограничены.

Центральный Банк Российской Федерации (далее – ЦБ РФ) в письме от 23.10.2015 № 53-3-3-2/63-44 по вопросу о заключении договоров страхования гражданской ответственности застройщика высказывает позицию о том, что действующее законодательство Российской Федерации не предусматривает обязанность расторжения договоров страхования гражданской ответственности в случае отсутствия страховщика в списке страховщиков гражданской ответственности застройщиков, размещённом на сайте ЦБ РФ. Вместе с тем действующее законодательство в этой части допускает неоднозначное толкование, что может привести к ситуации, когда застройщики чтобы соответствовать новым требованиям будут вынуждены расторгать ранее заключённые договоры страхования их гражданской ответственности со страховыми компаниями, исключёнными из списка, и заключать новые договоры страхования. При этом механизмы возмещения застройщикам ранее уплаченной страховой премии отсутствуют.

По результатам опросов, проведённых среди застройщиков различных регионов, стало известно, что фактически страхование осуществляют единицы из страховых компаний, включённых в список Центробанка России, предъявляя при этом серьёзные требования и ограничения (например, САО «ВСК» заключает договоры страхования гражданской ответственности

застройщика только если строящийся объект относится к категории жилья экономического класса и готовность объекта капитального строительства составляет не менее 50%). Рассмотрение заявлений в таких страховых компаниях как правило длится в несколько этапов и из-за большого объёма фактически приостановлено на 2-3 недели.

Как следствие, ограничение количества страховых компаний привело к повышению тарифов в разы (по предварительным оценкам с 0,7% до 7% и выше), что неизбежно вызовет удорожание стоимости квадратного метра жилья. Что касается единого Общества взаимного страхования ответственности застройщиков, то с учётом ситуации со страховыми компаниями следует ожидать, что в ближайшее время число членов ОВС достигнет законодательного максимума в 500 членов. Вместе с тем, работающих в России застройщиков во много раз больше.

Сложившаяся ситуация приводит к массовым приостановкам строительства объектов, что может породить неисполнение обязательств по уже заключенным договорам долевого участия в строительстве и как следствие привести к банкротству строительных организаций - застройщиков.

В рамках действующего законодательства альтернативой страхованию ответственности застройщиков является банковское поручительство, но данный вид услуги практически не представляется ни одной кредитной организацией.

Для решения существующих в сфере жилищного строительства проблем настоящим законопроектом предлагается внести изменения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и в Федеральный закон от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании».

Законопроект предполагает отмену обязанности застройщиков, подтверждающих соответствие установленным нормативам финансовой устойчивости, обеспечивать свою ответственность поручительством банка или страхованием. При этом соответствие застройщиков указанным нормативам ежеквартально проверяется контролирующим органом в рамках реализации уже возложенных на него функций. Полномочия же по установлению нормативов финансовой устойчивости предлагается передать Минстрою России. В свою очередь достоверность сведений, содержащихся в бухгалтерской (финансовой) отчетности застройщика должна подтверждаться аудиторским заключением.

В целях совершенствования механизма страхования законопроектом предлагается порядок установления минимального и максимального размера страховой суммы по договору страхования, зависящей от стоимости одного квадратного метра жилого помещения в каждом отдельном субъекте Федерации, устанавливаемой Минстроем России.

Для разрешения проблем, связанных с ограниченными возможностями Общества взаимного страхования ответственности застройщиков по привлечению новых членов, законопроектом предлагается создание также обществ взаимного страхования ответственности застройщиков по территориальному принципу – в каждом федеральном округе (окружные ОВС). При сохранении минимального числа учредителей окружной ОВС – 30 застройщиков по оценкам экспертов можно будет аккумулировать не менее 50 миллионов рублей на одну окружную ОВС для надлежащего обеспечения ответственности.

Законопроект наделяет ОВС правом финансирования строительства объекта долевого строительства в случае вступления в силу решения суда о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств по договорам долевого участия. С заявлением о приостановлении указанной деятельности в суд обращается контролирующий орган при выявлении несоответствия

застройщика нормативам финансовой устойчивости. При этом ОВС также наделяется функциями технического заказчика в отношении объектов, строительство которых в целях выполнения обязательств перед дольщиками финансирует ОВС.

Наделение ОВС правом достройки «проблемных» объектов позволит принять оперативные меры по защите прав и законных интересов дольщиков до наступления страхового случая. Кроме того, учитывая, что проблемы возникают как правило на стадии 70-80% готовности объекта долевого строительства, предлагаемый механизм позволит снизить финансовую нагрузку на ОВС, поскольку общая сумма денежных средств, необходимых для выплаты дольщикам в качестве страхового возмещения, в разы превышает стоимость завершения строительством объекта.

Предлагаемые законопроектом изменения позволят создать эффективные механизмы защиты прав дольщиков, снизить финансовую нагрузку на застройщиков и как следствие – стоимость квадратного метра жилья, что в конечном итоге приведёт к повышению спроса на рынке жилищного строительства.

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
«О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие данного Закона не повлечет дополнительные расходы из средств федерального бюджета.

**ПЕРЕЧЕНЬ
АКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩИХ
ПРИЗНАНИЮ УТРАТИВШИМИ СИЛУ, ПРИОСТАНОВЛЕНИЮ, ИЗМЕНЕНИЮ,
ДОПОЛНЕНИЮ ИЛИ ПРИНЯТИЮ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ ПРОЕКТА
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

Принятие данного проекта Федерального закона требует принятия актов федерального законодательства:

1. Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности застройщиков»;
2. постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении методики расчета страхового тарифа при страховании гражданской ответственности застройщиков»;
3. приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Принятие данного проекта Федерального закона требует отмены постановления Правительства Российской Федерации от 21 апреля 2006 г. № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».