Номинация: Авторская колонка
Название сми: ometre.ru
Автор: Кочубей Владимир Михайлович

Название статьи: Компенсационный фонд долевого строительства

Госмонополия на страхование ДДУ
На рынке страхования ДДУ крутятся огромные деньги. При этом случись проблему у застройщика покрупней и государству всё равно не удастся остаться в стороне. Поэтому власти взялись за перевод сегмента под свой контроль. О планах формирования компенсационного госфонда официально объявили после майского госсовета по строительству. Тогда Владимир Путин дал отмашку старта этой темы, высказавшись о неэффективности страховой практики.
И вот, спустя всего месяц, среди принятых поправок в 214 закон о долевом строительстве, оказалась историческая статья 23.2.
Предполагается, что это будет некий аналог агентства по страхованию вкладов (АСВ). И с 1 января 2017, застройщики будут перечислять сюда 1% (не более) стоимости объекта строительства. Многих смутило то, что может возникнуть ситуация двойного сбора. Однако глава Минстроя Михаил Мень уже неоднократно официально опроверг такую возможность.
Если старт продаж дома начинается после 1 января 2017, то деньги будут перечисляться только в госфонд. Если же продажи стартовали раньше, и велось страхование ответственности застройщика, то страховщик останется прежним. Одновременных отчислений по ГОЗ не будет.
 Уточняющие процесс поправки Михаил Мень обещает провести в осеннюю сессию Госдумы. Тогда же будет определяться алгоритм работы при наступлении страхового случая. Рассматриваются три основных варианта:
1. Организация достройки ложится на плечи власти региона, где случилась проблема.
2. При фонде создаётся собственная управляющая компания, которая самостоятельно организует процесс достройки.
3. Совмещённый вариант. К нему склоняется Минстрой, так как власти должны нести ответственность за выданные разрешения на строительство, но могут не иметь компетенций для достройки.

Удивительные нюансы текущей редакции 214-ФЗ
В действующей редакции 214-ФЗ есть два очень важных момента:
• Дольщики смогут рассчитывать на помощь фонда только после ввода судом процедуры банкротства застройщика (п.1 ст.23.2). Такие судебные процессы длятся от года и дольше. При этом сегодня страховым случаем по закону признаётся не только банкротство, но и судебное решение взысканию предмета залога из-за задержки передачи объекта долевого строительства (п.8 ст.15.2 и ст.14). Да, этот вариант тоже отнимет больше года. Но банкротства юрлица уже не нужно.
• Взнос (не более 1%) рассчитывается от стоимости строительства объекта по проектной декларации (п.3 ст.23.2). То есть это большой, но разовый платёж. Ведь сейчас страховые взносы нужно платить ежегодно. А средний срок возведения многоэтажного дома и его ввод в эксплуатацию – это 2–3 года. То есть совокупная страховка составляет уже 2–5% стоимости строительства. Если нынешняя редакция это не оплошность, которую исправят осенью, то отказ от ежегодных платежей позволит девелоперам сэкономить в 2–3 раза.
Хватит ли фонду денег
Более чем. Дело в том, что ответственность фонда будет распространяться только на новые контракты. Это те дома, которые начнут продаваться после 01.01.2017. По оценке Минстроя за первый год компенсационный фонд должен собрать 15 млрд р., а с 2018 выйти уже на 30–35 млрд р./год. Плюс обсуждается перевод сюда денег ОВС.
Теперь вспомним про то, что сроки в договорах долевого участия указываются с запасом. Зачастую на строительство дома закладывают 1,5–2,5 года. Прибавим возможность официального переноса срока (0,5 года). Плюс судебное разбирательство по процедуре банкротства (1,5–2 года). Итого, до первых страховых случаев у фонда есть как минимум 3–5 лет. За это время он наберёт 80–160 млрд р.
Кстати, деньги будут размещаться на депозитах. Очевидно, преимущественно госбанков. Одних процентов по таким вкладам набежит ещё 10–30 млрд р.
Кроме того, процесс достройки растягивается от нескольких месяцев до нескольких лет. Деньги нужны лишь поэтапно. Получается, что с ростом компенсационного фонда достраивать можно на одни проценты. Для справки, чтобы закрыть обязательства обанкротившегося строительного экс-гиганта ГК «СУ-155» требуется 39–48 млрд р. и два года работы.
Кому выгодно
Государству. Власти получают новую монополию, контроль и огромный резервный фонд, пополняемый за чужой счёт. Условно новый налог, если хотите, гениально завёрнутый в социальную обёртку. Никаких проблем с перестраховкой. Причём многие годы фонд точно будет безубыточным. Сначала 3–5 лет упомянутого выше естественного отсутствия рисков. Затем, как предполагается, период восстановления экономики. При этом деньги размещаются в госбанках, выдаются ипотечными кредитами. А ещё Минстрой планирует на них строить силами создаваемого госзастройщика.
Застройщикам. Бизнес ничего не теряет. Наоборот – экономит в 2–3 раза. Процедура страхования ДДУ переходит в режим «одного окна». Переживать за андеррайтинг не нужно. Региональным девелоперам не нужно искать страховщика с подходящей географией присутствия. Субсидиарная ответственность пропадает. Можно вешать ярлычок «застраховано государством».
Дольщикам – относительно. Несколько напрягает властный тренд на монополизацию рынка и понуждение сбрасываться в общий котёл. Что фонд капремонта, что этот. Всевозможных контролёров и комитетов по долевому строительству – десяток на каждый регион. А за результат никто не отвечает. Как и предлагаемый вариант, никак не защищает от заморозки стройки.
Да, с одной стороны, взнос станет меньше. Значит, снизится нагрузка на цену квадратного метра. Но с другой – это не сделает её меньше. Бизнес будет всячески стараться удержать цены...
Да, деньги могут пойти в ипотеку. Но доступность жилья тут же подстегнёт ценник...
Да, обещают, что фонд поможет достроить. Однако придётся ждать судебного решения по банкротству застройщика.
В общем, эффективность новой госмонополии покажет время. А если не получится – никто не ответит. Придумаем новое...