

РАЗВОРОТ

ТРЕВОГА

# Выстрел в спину: стройка встаёт?

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Окончание. Начало на стр. 1

О том, что приостановлена регистрация договоров, заключённых после 28 сентября, сообщает генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект» (СПК) Виктор Суетин.

«Если сейчас зайти в Регистрационную палату, она стоит пустая», — вторит ему директор по продажам ОАО «ПЗСП» Алексей Дёмкин.

Наступивший коллапс вызван тем, что с 1 октября Банк России ограничил круг страховщиков, которые вправе страховать договоры долевого участия в строительстве. Это значительно осложнило жизнь застройщикам. Никто из них не пользовался услугами 16 страховщиков, которых включил в свой список регулятор. Одним из критериев отбора страховщиков стал размер собственных средств компании, уточнили в ГУ Банка России по Пермскому краю.

К новым правилам ни страховые компании, ни застройщики оказались не готовы. К тому же даже не был предусмотрен переходный период, который обычно вводится при любых изменениях подобного масштаба. Так или иначе, преимущества сегодня на стороне страховщиков. «Они ужесточают требования к застройщикам и резко повышают тарифы», — отметил Виктор Суетин.

Если до 1 октября тариф в среднем составлял 0,3–0,4% от стоимости жилья, то сейчас страховщики предлагают ставку от 1,5%.

«До 1 октября мы платили страховщику комиссию чуть более 0,5% от стоимости договора долевого участия, а сейчас речь идёт почти о 2%. То есть стоимость полиса увеличилась в четыре раза», — говорит Алексей Дёмкин.

По данным Дёмкина, в Прикамье пока только САО «ВСК» готова обсуждать условия страхования «долёвок». Но компания берётся за объекты со степенью готовности более 50% и не боится новые стройки. Тем не менее ПЗСП сейчас договаривается об условиях взаимодействия с ВСК.

В пресс-центре ВСК отказались от комментариев на тему «долёвок», пояснив, что такова информационная политика компании.



В первую очередь, изменения в страховании долевого участия затронуло тех, кто начинал продажи в 2014 году. Проблема не столь остра для тех, кто приступил реализации «долёвок» в 2013 году, считает руководитель отдела маркетинга и консалтинга PAN City Group Юлия Цепенникова. По её мнению, новые обстоятельства затрудняют продажи и скажутся на стоимости квадратного метра. Удорожание страховки произойдёт как минимум в четыре раза, и застройщик будет вынужден закладывать эту сумму в стоимость продажи, иначе будет работать себе в убыток. Например если квартира стоила 3 млн

15 тыс. руб., то она будет стоить 3 млн 60 руб.

«Застройщики поставлены в ситуацию, когда в авральном порядке приходится менять страховщиков-партнёров, переходить на сотрудничество с новыми, а всё это требует времени», — рассуждает гендиректор СПК. И не только он.

Генеральный директор ОАО «КД-групп» Алевтина Романова рассказала, что ранее компания работала со страховщиками, которых Центробанк не аккредитовал. Сейчас девелопер обратился в ВСК, но ответ ожидает не скоро: из-за вала заявок компания долго рассматривает обращения. Сроки регистрации сделок купли-продажи в целом могут удлиниться примерно на месяц, рассудила Романова.

«КД-групп» прорабатывает возможность получения финансирования у Потребительского общества взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (Москва), что опять-таки требует времени, и немало.

СПК ведёт поиск страховых компаний для сотрудничества, в том числе за пределами Прикамья, так как не все 16 «согласованных» страховщиков имеют в крае свои представительства.

Одновременно с привлечением новых страховщиков застройщики проводят переговоры с банками о получении банковской гарантии, которую тоже принимает Регистрационная палата. В частности, так поступает ПЗСП. Но банки выдают гарантии только при условии резервирования средств, то есть если застройщик пополнит депозит. Но это означает, что средства из оборота компании придётся изымать, а их и так в сегодняшней ситуации в обрез.

Страховать договоры долевого участия в строительстве теперь могут только: САО «ВСК», АО «СК «Пари», СПАО «Ингосстрах», ЗАО «СГ «УралСиб», ООО «Зетта Страхование», ОАО «Международная страховая компания профсоюзов «Меско», АО «ГУТА-Страхование», ОАО «САК «Энергогарант», ОАО «АльфаСтрахование», ООО «ИСК Евро-Полис», ЗАО «СК «РСХБ-Страхование», ОАО «Национальная страховая компания Татарстан», ООО «СК ВТБ Страхование», ООО «БИН Страхование», ООО «СК «Респект-полис», НКО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»

Обеспокоенность застройщиков вызывает и ещё один вопрос: что будет с ранее застрахованными сделками в компаниях, которые не попали в список ЦБ? На этот вопрос пока тоже нет ответа.

СПК пытается воздействовать на ситуацию, обращаясь в Правительство РФ в содружестве с другими участниками строительного рынка.

Изменения на рынке страхования «долёвок» в итоге повлекут рост стоимости квартир, а расходы понесёт конечный покупатель. Ситуация может привести к коллапсу на рынке жилья. «Не исключено, что большое количество застройщиков — около 50% — будет вымыто с рынка, а объекты останутся недостроенными», — прогнозирует Алексей Дёмкин. «Вопрос страхования серьёзный, ничего хорошего не будет», — соглашается Алевтина Романова.

В общих расходах на строительство 50% — это собственные средства застройщика, ещё 50% — привлечённые у граждан деньги.

## «Нам грозит крах строительной отрасли»

**Виктор Суетин, генеральный директор ОАО «СтройПанельКомплект»:**

— Вступившие в силу изменения требований Центробанка к страховым компаниям являются в данный момент самым острым вопросом, требующим безотлагательных решений на уровне правительства России.

Решение законодателей, продиктованное заботой о дольщиках, стало для добросовестных застройщиков «выстрелом в спину». Нам грозит крах строительной отрасли, и все усилия застройщиков по сдерживанию стоимости квадратного метра в условиях экономического кризиса и низкой покупательской способности, предпринимаемые компаниями на протяжении 2015 года, окажутся безжалостно уничтоженными одним решением. Как мы можем говорить о поддержке строительной сферы и бизнеса, если поправками в закон строительная сфера ставится в тупик?

Новые нормы оценки ЦБ РФ страховых компаний влекут за собой рост страховых тарифов, который неминуемо отразится на стоимости квадратного метра. Это обратная сторона заботы о дольщиках? То есть повышенные гарантии от страховых компаний обернутся для конечного покупателя повышением стоимости квартир? Недоработки в законе о деятельности страховых компаний принесли огромные временные и экономические потери как застройщикам, так и потребителям. Мы несём убытки. Если ситуация не будет изменена в ближайшее время, то мы вплотную приблизимся к краху строительного рынка.