

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

РЕГУЛИРОВАНИЕ

Страхи в рынке

Застройщики решили проблему страхования «долёвок», заключая новые договоры с компаниями из «списка Центробанка», но покупателям это грозит ростом цен

Оксана Клиницкая

Ограничение Банком России рынка компаний, которые могут страховать долевое участие в строительстве, едва не привело отрасль к коллапсу. Застройщики практически остановили продажи, так как располагали договорами страхования со страховыми компаниями, не вошедшими в «закрытый список» ЦБ. Как следствие, регистрационные органы отказывали в регистрации таких сделок.

Суeta сует и дополнительные расходы

После шумных разбирательств и множества публикаций в СМИ ситуация, кажется, стала приходить в норму. Пермские строительные компании заключили новые договоры страхования. Для этого некоторым из них пришлось выбраться в Москву в центральные офисы страховщиков, поскольку в Перми филиалы есть не у всех, а те, что есть, выполняют лишь представительские функции и ничего не решают.

Другие обошлись пересылкой документов и встречами с агентами: страховщики, особенно те, которые не представлены в Перми, должны убедиться, что объекты строительства существуют.

Ранее ОАО «ПЗСП», ОАО «КД-групп», ОАО «Сатурн-Р» страховались в ООО «Центральное страховое общество» (Мытищи). У «КД-групп» был еще один страховщик: ООО «Страховая инвестиционная компания» (Омск). Все компании применяли ставку 0,4%. ОАО «СтройПанельКомплект» (СПК) страховалось в СТИНКО по тарифу 0,37%.

Сейчас застройщики заключили договоры с новыми страховыми компаниями. Изменились и тарифы, по которым страхуется «долёвка».

Так, ПЗСП заключил договоры страхования с тремя компаниями: ОАО «ВСК» (1,85%), ОАО «Международная страховая компания профсоюзов» (МЕСКО) и ООО «Региональная страховая компания» (РИНКО) по одинаковой ставке — 1,4%.

С РИНКО сотрудничают теперь СПК (те же 1,4%) и «Сатурн-Р», но с тарифом 1,3%. Эта же цифра соответствует тарифу ООО «Строительная страховая группа» (Москва), на которую «переключилась» «КД-групп». Кроме того, компании продолжают поиск новых контрагентов на рынке страхования. Например, «Сатурн-Р» ведёт переговоры с ВСК.



Застройщики подчёркивают: ни одна из страховых компаний из листа Банка России ранее не занималась страхованием «долёвок». Однако даже если Центробанк обновит свой «спецлист», застройщикам не придётся заключать новые договоры на те же объекты, что застрахованы сейчас. По словам директора по продажам ПЗСП Алексея Дёмкина, компания обращалась в Банк России за разъяснениями и получила ответ: если страховщик был допущен на рынок страхования, но позже выбыл из списка, застройщики не обязаны перезаключать договоры.

Все опрошенные участники рынка заявили, что цены для покупателей, успевших забронировать квартиры до появления новых страховщиков, останутся без изменений. С другой стороны, несмотря на рост тарифов, строители не торопятся поднимать стоимость, заключая новые договоры с покупателями.

«Стоимость реализации недвижимости мы не увеличили», — заверяет генеральный директор «КД-групп» Алевтина Романова.

«Для покупателя на сегодняшний день ничего не изменилось, — убеждает генеральный директор СПК Виктор Суэтин. — СПК не повышает цены на квартиры, так как сегодня мы работаем в рамках низкой покупательной способности, что вносит корректировки в плаанирование. Всё будет зависеть от того, какие поправки примут в 214-ФЗ, какая дополнительная финансовая нагрузка ляжет на застройщиков».

«Находимся в ножницах между спросом и увеличением себестоимости строительства. Рост ставки страхования долевого участия в строительстве повлек увеличение стоимости квадратного метра на 1 тыс. руб.», — признаёт

директор агентства недвижимости «Сатурн-Р» Ольга Долгушина.

А вот Алексей Дёмкин уверяет, что если цена продажи на объекты ПЗСП в связи с резким увеличением страхового тарифа и изменится, то незначительно.

Сейчас застройщики сохранили предложения с понижением цены. Например, до конца декабря у ПЗСП действуют скидки на все объекты компании для молодых семей и пенсионеров. Компания по-прежнему реализует программу лояльности: тем, кто хоть раз покупал недвижимость у ПЗСП, гарантированы скидки.

Опять же до конца ноября СПК тоже проводит акцию — квартира за 1 090 000 руб. в ЖК «Белые росы». Специальные предложения формируются с учётом изменений на потребительском рынке и публикуются на сайте компании.

«КД-групп» снижает цены на квартиры в ЖК «Боровики» и в доме на ул. Хабаровской, 54а.

У государства много неприятных сюрпризов

«Перетряхивание» списка страховщиков на рынке страхования «долёвок» — не последний сюрприз для застройщиков. Сегодня в российском Минстрое активно обсуждается законопроект о самостоятельном и обязательном страховании дольщиков от недостроя — по аналогии с автомобилистами, обязанными покупать полис ОСАГО. Новые законотворческие планы приводят застройщиков в замешательство.

«Все эти инициативы мешают работать. Ограничение рынка страховых компаний негативно повлияло на отрасль. Все последние шаги государства по

дополнительному сбору денег с конечного потребителя снижают его покупательную способность, а потому раздражают», — откровенен Алексей Дёмкин.

«Законопроект мы видели, к введению его в действие никак не готовимся, так как пока непонятна технология применения его на практике», — замечает Алевтина Романова.

«Проблема в том, что готовиться не к чему. Опасаемся проблем, что законодательно обязанность будет введена, а продуктов не будет. Мы прошли нечто подобное дважды: когда впервые было введено страхование долевого участия в строительстве, и второй раз 1 октября, когда список страховых компаний был ограничен», — отмечает Ольга Долгушина.

Виктор Суэтин напоминает, что функция страхования рисков дольщиков остаётся обязанностью застройщика. Сейчас рассматривается проект поправок в 214-ФЗ, которые подразумевают ряд других изменений. Какие из них будут приняты и как отразятся на деятельности застройщиков, сказать пока сложно.

«На сегодня будущее отрасли достаточно туманно, пока не ясны шаги правительства в вопросах поддержки застройщиков. Строительные компании корректируют планы по вводу жилья на грядущий год, начинают уходить с рынка, так как инвестиции в недвижимость перестают быть ликвидными. Можно с уверенностью прогнозировать, что с конца 2016 года количество предложений на рынке недвижимости резко сократится и новое соотношение спроса и предложения скорректирует стоимость квартир», — озвучивает мрачные прогнозы Виктор Суэтин.