

ИНН 7202092663 / КПП 720201001
БИК 047106866
р/с 40703810400140000839
в филиале ГПБ (ОАО)
в г.Тюмени, г.Тюмень
к/с 30101810800000000866



625000, г.Тюмень, ул.Челюскинцев,3
тел. / факс +7 3452 444 095
тел. / факс +7 3452 444 117
тел. +7 3452 444 097
ssto_2004@rambler.ru
www.ssrto.ru

26 октября 2015 г. ССТО-2015/10-367

Президенту Российской Федерации
В.В. Путину

Уважаемый Владимир Владимирович!

К проблемам, с которыми сталкиваются сегодня строительные компании России, добавилась ещё одна – страховая.

В начале октября с.г. вступил в силу новый закон № 236-ФЗ, устанавливающий более жесткие требования к страхованию гражданской ответственности застройщиков.

Закон требует, чтобы Центробанк РФ опубликовал у себя на сайте список страховщиков, допущенных к данному виду страхования.

Такой список на начало октября был опубликован, однако в него не вошли лидеры рынка. В список из 16 страховых организаций не попали компании, которые в совокупности страховали ответственность более 80% застройщиков, работающих в сфере жилищного строительства.

На наш взгляд страхование по новым правилам грозит остановкой большинства строек в России.

Как выяснили сотрудники Союза строителей Тюменской области, из всех страховщиков, вошедших в список Центробанка РФ, только трое готовы работать с застройщиками – это «ВСК», «Меско» и «Общество взаимного страхования ответственности застройщиков» (ОВС).

Еще три страховые компании рассматривают такую возможность в будущем. Это «ПАРИ», «Евро-Полис» и «Респкт – полис». Остальные, «Ингосстрах», «УралСиб», «АльфаСтрахование», «ВТБСтрахование» и другие даже не принимают от застройщиков заявок на страхование ответственности. Ограничение количества действующих участников страхового рынка автоматически приводит к росту затрат застройщика на страхование и относится на стоимость квадратного метра.

Наибольшее количество застройщиков – 139, страхуются сейчас в ОВС (крупнейший игрок в данном сегменте рынка).

Однако, согласно закона, число клиентов ОВС не может превышать 500, тогда как в этой сфере работают около четырех тысяч застройщиков.

Когда вакантные места у ОВС закончатся, остальным придется страховаться у других организаций.

Между тем, в отношении страховых компаний ещё в конце сентября с.г. вступили в силу особые указания Центробанка РФ за № 3743-У «О порядке расчета страховой организацией нормативного соотношения собственных средств (капитала) и принятых обязательств».

Согласно этому документу максимальный размер ответственности, которую может принять страховая организация на собственное удержание от одного застройщика, составляет 130% от размера собственных средств. Для большинства страховщиков из списка Центробанка РФ это сумма составляет около 1,3 – 1,5 млрд. руб. Учитывая, что средний размер ответственности по одному жилому дому составляет около 500 млн. руб., нетрудно подсчитать, что одна страховая организация может застраховать ответственность одного застройщика не более чем по трём домам.

Новые требования и нормативы ведут к резкому ограничению возможностей застройщиков привлекать средства дольщиков, что угрожает остановкой множества строек. Новые условия страхования застройщиков грозят стать не средством решения проблем обманутых дольщиков, как, видимо, задумывали разработчики, а источником новых серьезных проблем, в том числе и в сфере социально-трудовых отношений.

В целях стабилизации деятельности строительной отрасли Союз строителей Тюменской области предлагает:

- принять незамедлительные меры по выводу на рынок государственной перестраховочной компании, обладающей достаточной ёмкостью, возвращение рынку перестраховочных ёмкостей СК «АИЖК», до недавнего времени предоставлявшихся страховщикам, и активный поиск внешних перестраховочных ёмкостей, адекватных существующим объемам долевого строительства;

- выступить с законодательной инициативой по изменению Федерального закона № 286-ФЗ от 28 ноября 2007г. «О взаимном страховании» в части возможности создания общества взаимного страхования застройщиков на территории каждого субъекта Российской Федерации или в каждом Федеральном округе;

- разработать и принять документ об обязательном нахождении страховых компаний в Обществе взаимного страхования страховых организаций. Данное общество будет нести субсидиарную ответственность по страхованию застройщиков. Застройщики будут работать только со страховыми компаниями, состоящими в этом Обществе, в целях предотвращения перестрахования при банкротстве. Страховые компании, желающие работать по данному направлению деятельности, должны будут вступать в Общество. При объединении страховых компаний у Общества

будет сформирован достаточный фонд для возможного покрытия гражданской ответственности застройщиков.

Кроме того, рассмотреть с Центробанком РФ следующие вопросы:

- внести изменения в Указание ЦБ РФ № 3743-У от 28 июля 2015г. в части переноса срока на вступление его в силу на срок 6 месяцев;

- опубликовать новый список страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным нормативным актам Банка России, соответствующий списку по состоянию на 25 сентября 2015г. (согласна письма Департамента страхового рынка ЦБ РФ от 25 сентября 2015г. № 53-3-3-ОЗ/3710). Впредь опубликовывать список страховщиков не менее чем за 3 месяца до его вступления в силу;

- издать соответствующий нормативный акт, регулирующий порядок рассмотрения заявлений страховыми компаниями в целях соблюдения единства подхода к различным застройщикам, установления публичных и прозрачных требований страховщиков к страхуемым объектам. Для этого установить максимальный срок рассмотрения заявлений застройщиков на страхование (не более 5 рабочих дней), определить единый минимальный процент строительной готовности объекта (не более 20%), предусмотреть запрет страховщикам в отказе от страхования в случае, если установленный проектной декларацией или разрешением на строительство срок строительства не превышает 18 месяцев с момента обращения застройщика;

- разработать единую методику определения страховой премии, уплачиваемой застройщиком, для всех страховых компаний. При этом страховая премия не должна быть более 1,5% от страховой суммы;

- разработать для банков механизм регулирования отношений, связанных с выдачей поручительств застройщикам.

Предложить НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»:

- сократить срок рассмотрения заявок застройщиков на вступление в члены ОВС до 5 рабочих дней;

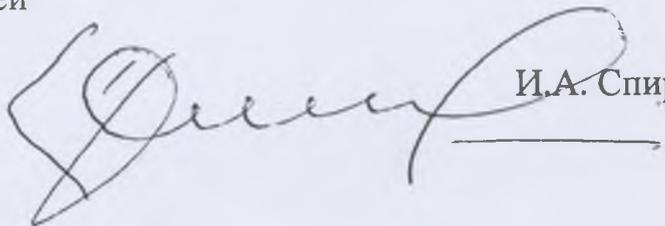
- разработать процедуру обжалования решения правления ОВС об отказе в приеме в члены общества, которая бы учитывала интересы застройщиков;

- разработать соответствующие инструкции, касающиеся правил проведения контрольно-ревизионных мероприятий.

Уважаемый Владимир Владимирович!

Урегулирование данной проблемы касается четырёх тысяч компаний – застройщиков Российской Федерации. Все они находятся в состоянии неопределенности за судьбу своих недостроенных объектов и трудовых коллективов.

С уважением,
по поручению правления Союза
строителей Тюменской области
президент Союза строителей
заслуженный строитель
Российской Федерации



И.А. Спиридонов