



Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация
«Альянс строителей Приморья»
690012, г. Владивосток, ул. Калинина, д. 42, оф. 214
тел: (423) 242-99-24, 242-90-01.
e-mail: office@a-s-p.org, сайт: <http://www.a-s-p.org>

Исх. № 188 16 ОКТ 2015

Первому заместителю председателю
Комитета по жилищной политике и ЖКХ
Государственной Думы ФС РФ
Е.Л. Николаевой

Уважаемая Елена Леонидовна!

Федеральным законом от 13.07.2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения, в том числе, в пункт 2 части 1 статьи 15.2, а также дополнения пунктов 7, частью 1.1 статьи 15.1, частями 1.1 и 1.2 статьи 15.2, в Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - 214-ФЗ), которые вступили в силу с 1 октября 2015 года.

У застройщиков г. Владивостока и Приморского края на сегодняшний день возникли большие затруднения в процессе исполнения вступивших в законную силу изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ, а именно:

В соответствии с вышеуказанными изменениями для строительства многоквартирных жилых домов с привлечением средств участников в долевом строительстве в рамках 214-ФЗ Застройщики обязаны либо страховать гражданскую ответственность (ст. 15.2), либо обеспечить исполнение обязательств поручительством (ст. 15.1).

1.1. Исполнение ст. 15.1 (Поручительство). По информации, предоставленной застройщиками, по вопросу обеспечения исполнения обязательств поручительством, кредитные учреждения, филиалы и представительства, осуществляющие свою деятельность на территории Приморского края, такой вид услуг как - поручительство банка за исполнение обязательств застройщика по договорам долевого участия, не предоставляют.

1.2. Исполнение ст. 15.2 (Страхование). По имеющейся на сегодняшний день информации у Застройщиков возникают трудности с исполнением ст. 15.2 закона № 214-ФЗ, что в свою очередь делает невозможным привлечение денежных средств участников для строительства (создания) многоквартирных жилых домов. По указанной статье Застройщики обязаны заключить договоры страхования гражданской ответственности со страховщиками, отвечающими следующим требованиям: «ст. 15.2, ч. 1, п. 2).

В результате 01.10.2015 года на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Центральным банком размещен «Список

страховщиков, соответствующих требованиям статьи 15.2 Федерального закона 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» **и иным нормативным актам Банка России по состоянию на 01.10.2015».**

В указанном списке (http://www.cbr.ru/finmarkets/files/supervision/list_214_fz.pdf) содержатся сведения о 15 страховых организациях и одной некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков».

Из указанного списка, по состоянию на 06.10.2015 года, только **одна организация принимает документы от региональных Застройщиков**, но до настоящего времени не заключила ни с одним из региональных застройщиков ни один Договор страхования.

Остальные страховые организации, включенные в вышеуказанный список Центробанком, отказываются от взаимоотношений с региональными Застройщиками без объяснения причин.

При таких обстоятельствах и в связи с отсутствием Договора страхования, деятельность Застройщиков может быть остановлена, так как отсутствие страховки приводит к отказу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в прохождении процедуры государственной регистрации Договоров долевого участия, что, в свою очередь, приведет к отсутствию финансирования строительства многоквартирных жилых домов, строительство которых начато или ведется в том числе за счет уже привлеченных средств участников долевого строительства.

Данная ситуация, на взгляд Застройщиков, возникла по причине того, что Центральным Банком Российской Федерации было принято указание № 3743-У, которое с 28.09.2015 года (за два дня до вступления в юридическую силу изменений в 214-ФЗ) вносит новый порядок расчета нормативного соотношения капитала и принятых обязательств страховщиков, основываясь на которые Центробанк формирует вышеуказанный список. Данные действия ЦБ РФ не основаны на Федеральном законе №214-ФЗ, и противоречат его положениям. Так п. 2, ч. 1. ст. 15.2 установлен исчерпывающий список требований, предъявляемых к страховщикам. Так же в п.п. 1.1. прописывается «Информация о страховых организациях, которые **соответствуют требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи**, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", то есть указывается только на требования, установленные ч. 1. ст. 15.2.

Но, несмотря на исчерпывающий перечень требований, установленных ФЗ № 214-ФЗ, и на отсутствие правовых оснований ЦБ РФ установил дополнительные требования к страховщикам, о чем также указано в опубликованном в информационнотелекоммуникационной сети "Интернет" списке «и иным нормативным актам Банка России». Кроме того, непрозрачность нормативных актов, применяемых ЦБ РФ, прямо непрописанных законодательством, дает возмож-

ность ЦБ РФ изменять требования к страховым организациям, что создает нестабильную ситуацию на рынке страхования гражданской ответственности застройщиков.

С момента введения в действия требований по обязательному страхованию гражданской ответственности, т.е. с 01 января 2014 года по настоящий момент, региональные Застройщики отслеживали действия всех страховых компаний, с которыми работали по страхованию гражданской ответственности. У некоторых страховых компаний на момент внесения изменений уже был уставной капитал более одного миллиарда, другие предпринимали все действия по его увеличению, в связи с чем Застройщики положительно воспринимали изменения законодательства, так как сами заинтересованы в работе с надежными и стабильными страховыми компаниями. ЦБ РФ своими вышеуказанными действиями спровоцировал ситуацию, при которой Застройщикам г. Владивостока и Приморского края, осуществляющим свою деятельность в строгом соответствии с действующим законодательством, не представляется возможным продолжать строительство объектов с привлечением средств участников долевого строительства в течение неопределенного времени, что в свою очередь, повлечет непредвиденные последствия для строительных организаций и иных организаций, и для граждан, чьи средства уже привлечены в процесс строительства.

На основании изложенного, просим Вас:

1. Обратиться с предложением к председателю профильного комитета Государственной Думы Российской Федерации с просьбой об обращении в ЦБ РФ с запросом о разъяснении оснований у ЦБ РФ для установления страховым компаниям дополнительных критериев и соответствия требованиям установленным ст. 15.2. 214-ФЗ;
2. Выйти с инициативой о продлении срока до 01.04.2016 года вступления в законную силу изменений в нормативно-правовые акты, которые были внесены Федеральным законом от 13.07.2015 года № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступили в законную силу с 01.10.2015 года. В течение указанного срока считаем необходимым доработать указанные изменения, и сделать их более эффективными и работоспособными, а именно:
 - Обязать кредитные учреждения (с государственным участием) разработать примерные положения по оказанию услуги поручительства по обязательствам застройщика перед участником, требования к застройщикам, предельный размер вознаграждения;
 - Исключить дополнительные требования, предъявляемые ЦБ РФ к страховщикам, кроме тех требований, которые будут закреплены в п. 2, ч. 1, ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ, что позволит страховщикам прогнозировать присутствие в списке публикуемого ЦБ РФ и основания для отказа;
 - Если страхование гражданской ответственности для застройщика является обязательным (тем более установлен предельный срок по перезаключению договоров страхования в случае расторжения или досрочного прекраще-

ния договора страхования п. 15, ст. 15.2 214-ФЗ), следовательно, необходимо для страховых организаций, входящих в список ЦБ РФ, установить обязательство по заключению договоров страхования гражданской ответственности застройщиков, при соблюдении конкретных определенных требований страховщиков, предъявляемых застройщикам (перечень таких требований должен быть закреплен в нормативно-правовых актах), в противном случае необходимо сделать данный вид страхования добровольным и для застройщиков;

- Разработать изменения в нормативно-правовые акты РФ с целью введения страхования гражданской ответственности для застройщиков на добровольной основе, с законодательным закреплением отсутствия у органов государственной власти и органов местного самоуправления ответственности и обязательств перед участниками долевого строительства, которые на свой страх и риск заключили договора с застройщиком, не застравовавшим свою ответственность (По аналогии с проектом ФЗ «О страховании жилья от стихийных бедствий»), С помощью применения мотивирующих мероприятий на законодательном уровне стимулировать застройщиков к необходимости страхования ответственности (например, включение застрахованных застройщиков в систему ипотечного кредитования с государственной поддержкой, ограничения по использованию средств материнского капитала для приобретения жилья у незастрахованных застройщиков, покупка по программе военной ипотеки и т. д.);
- Если целью изменений в ФЗ является повышение уровня готовности объекта до момента привлечения денежных средств участников долевого строительства, необходимо наличие у кредитных учреждений кредитных программ по проектному финансированию строительства на нулевом и начальном этапе застройки объекта, под залог имущества, либо имущественных прав.

Директор



Сергей Федоренко