

Для цитирования: Экономика региона. — 2016. — Т. 12, вып. 2. — С. 526-536
doi 10.17059/2016-2-17
УДК 336.7

А. А. Цыганов, Д. В. Брызгалов

Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Москва, Российская Федерация)

КОНЪЮНКТУРНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ ОБЩЕРОССИЙСКИХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ АСПЕКТОВ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКОВ В 2014–2015 ГГ.¹

Статья посвящена исследованию способов и уровня защиты прав участников долевого строительства в России, использования страхования ответственности застройщиков с целью выявления проблемных регионов и перспектив развития механизмов обеспечения обязательств застройщиков.

Базой для статьи послужило конъюнктурное исследование застройщиков в 15 городах с населением свыше 1 млн чел. В статье представлены данные по используемым формам привлечения денежных средств на строительство жилья по городам с населением свыше 1 млн чел., выделена региональная дифференциация по данному параметру.

В статье изучен вопрос реализации механизмов обеспечения обязательств застройщиков по передаче жилого помещения участнику строительства. В качестве основных факторов в работе рассмотрены форма оформления взаимоотношений между застройщиком и физическим лицом — инвестором и наличие механизмов по обеспечению исполнения обязательств застройщика.

Показано, что в ряде регионов уровень защищенности участников долевого строительства низок. Систематизированы механизмы обеспечения обязательств застройщиков, в том числе законодательные требования к страхованию ответственности и поручительству кредитной организации. В статье выделены существенные условия страхования ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, а также условия поручительства кредитной организации по передаче жилого помещения. Описаны региональные особенности форм участия граждан в строительстве жилых домов как механизма обеспечения обязательств застройщиков, использование различных механизмов обеспечения, отличия страхования в коммерческих организациях и посредством вступления в общество взаимного страхования.

Результаты работы могут быть использованы при корректировке государственной и региональной политики в области жилищного строительства.

В статье показано, что в дальнейшем следует ожидать усиления значения финансовых механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков в связи с ростом числа жилых объектов незавершенного строительства, для которых законом предусмотрено обязательное страхование ответственности застройщиков или получение поручительства кредитной организации.

Ключевые слова: страхование ответственности застройщиков, гарантия кредитной организации, жилищно-строительный кооператив, строительство по договору долевого участия, общество взаимного страхования застройщиков

Введение

Особенности исполнения обязательств застройщиков перед гражданами, участвующими в качестве инвесторов в строительстве жилого дома, могут определяться двумя основными факторами:

— формой оформления взаимоотношений между застройщиком и физическим лицом — инвестором (долевое строительство, кооперативное строительство, иные формы);

— наличием и условиями финансовых механизмов по обеспечению исполнения обязательств застройщика (обязательных по закону или добровольных).

При участии гражданина в кооперативном строительстве исполнение обязательств застройщика носит неспецифический характер и определяется Гражданским кодексом Российской Федерации. В частности, исполнение обязательств застройщика по договорам обеспечивается неустойкой (ст. 330 ГК РФ).

При долевом строительстве в федеральном законе в качестве механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщика указыва-

¹ © Цыганов А. А., Брызгалов Д. В. Текст. 2016.

Таблица 1

Количество не завершенных строительством жилых домов Российской Федерации в 2010–2014 гг. (на конец года)

Показатель	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
Число не завершенных строительством жилых домов, тыс.	11,6	11,4	10,2	9,1	9,1
Число законсервированных незавершенных домов*, тыс.	1,9	1,4	1,0	0,6	0,5
Число домов в стадии строительства*, тыс.	9,7	10	9,2	8,5	8,6

* рассчитано авторами по данным Росстата.

ются залог, страхование ответственности застройщиков и поручительство кредитной организации, что вызывает определенную конкуренцию, в том числе межрыночную.

Формы строительства жилых домов и механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков имеют различные региональные проявления, что требует их изучения для выявления субъектов Российской Федерации с низким уровнем защиты интересов граждан, участвующих в строительстве жилых домов, а также для учета региональных особенностей и возможностей страховой защиты интересов граждан. Несомненно, что привлекательность региона, в котором реализуются жилищные программы и права жилищных инвесторов должным образом защищены, растет, равно как повышается региональный компонент экономической безопасности [1–3].

Актуальность темы исполнения обязательств застройщиков перед гражданами, участвующими в качестве инвесторов в строительстве жилого дома, подчеркивает нарастающее количество незавершенных строительством жилых домов.

В 2014 г. количество незавершенных строительством жилых домов, по данным Росстата, не изменилось по сравнению с 2013 г. и составило 9,1 млн домов (табл. 1). Но впервые за более чем 5-летний период не наблюдается снижения данного показателя. Напротив, за 2014 г. к началу 2015 г. выросло на 1 % количество домов в стадии строительства.

Такая ситуация может быть связана либо с активными инвестициями в строительство и началом строительства новых жилых домов, что в условиях экономического кризиса маловероятно, либо, наоборот, с замедлением темпов строительства, в том числе и в связи с недостаточным финансированием.

Справедливо предположить, что в 2015–2016 гг. число домов в стадии строительства будет уменьшаться, и может возрасти число законсервированных (или брошенных) объектов недвижимости. Связано это с падением платежеспособного спроса и усложнением получе-

ния банковских кредитов. Остановка стройки означает для участника долевого строительства невозможность получения квартиры в срок или увеличение этого риска (строительство может и возобновиться). В этих условиях ожидать возврата средств непосредственно от застройщика сложно. Соответственно, растет риск появления обманутых дольщиков и нарастание социальной напряженности, как это можно было наблюдать с середины 1990-х и в 2000-е гг. в России. В тот период обманутые дольщики собирали многочисленные митинги, перекрывали шоссе, масштаб проблемы был очевиден. Для предотвращения этих явлений и был введен механизм страхования ответственности или предоставления банковской гарантии. В кризисных условиях страховой механизм был модернизирован, а условия его реализации требуют исследования и контроля, так как несрабатывание страхового механизма в условиях возникновения проблем у застройщиков приведет к появлению новой генерации обманутых дольщиков, потенциально представляющих социальную базу для проявления социальных волнений.

Анализ информации с сайтов органов исполнительной власти позволяет оценить общее количество строящихся домов в городах с населением более 1 млн чел. на уровне 3310 объектов, или 39 % от общего количества строящихся домов (на конец 2014 г.). Количество застройщиков в городах-миллиониках может оцениваться в 1500–1700 организаций (табл. 2).

Особенности финансовых механизмов по обеспечению обязательств застройщиков

С момента принятия федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — 214-ФЗ) основным объектом обеспечения обязательств застройщиков выступал залог объекта строительства. В то же время рост числа обманутых дольщиков после кризисных 2008–2009 гг. по-

Количество застройщиков и объектов незавершенного строительства в городах России с населением более 1 млн чел. (на конец 2014 г.)

Регион	Количество застройщиков	Количество объектов не завершенного долевого строительства
Москва	144	около 250 (по жилым комплексам)
Санкт-Петербург	128	372 (по домам)
Воронежская область	87	167 (по домам)
Волгоградская область	72	222 (по домам)
Екатеринбург и Свердловская область	167	около 200 (по домам)
Красноярск и Красноярский край	108	394 (по домам и секциям)
Казань	66	120 (по домам)
Нижний Новгород	95	248 (по домам)
Новосибирск	192	около 250 (по домам)
Омск	50	80 (по жилым комплексам)
Пермь	85	183 (по домам)
Ростов-на-Дону	100	150 (по домам)
Самара	90	140 (по домам)
Уфа	100	180 (по домам)
Челябинск	108	354 (по домам и секциям)

Составлено авторами по данным по официальных сайтов органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации (<https://www.mos.ru/>, <https://gov.spb.ru/>, www.govrn.ru/, www.volganet.ru/pravitelstvo/, www.midural.ru/, www.krskstate.ru/, www.kzn.ru/, <https://www.admgor.nnov.ru/>, www.novo-sibirsk.ru/, www.admomsk.ru/, www.gorodperm.ru/, www.rostov-gorod.info/, www.samadm.ru/, www.ufacity.info/, www.cheladmin.ru/).

Существенные условия страхования ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения

Существенное условие	Описание
Объект страхования	Имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору
Страховой случай	Решение суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 ФЗ № 214-ФЗ; Решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований
Страхователь	Застройщик
Страховщик	Коммерческая страховая компания или общество взаимного страхования
Выгодоприобретатель	Граждане или юридические лица — дольщики
Срок страхования	Со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства (сохранение права на выплату в течение 2 лет после срока передачи)
Минимальная страховая сумма	Определяется по соглашению сторон. Минимальная страховая сумма зависит от площади помещения дольщика и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти
Франшиза	Не может устанавливаться в договоре страхования
Регрессные требования	Право страховщика на регрессные требования к застройщику в деле о банкротстве
Расторжение или досрочное прекращение	Страховщик уведомляет участников долевого строительства в течение семи рабочих дней

Источник: составлено авторами по 214-ФЗ.

казывает недостаточность данного механизма исполнения обязательств застройщиков. К числу недостатков залога как механизма обеспечения обязательств следует отнести:

- трудности и большие потери при конвертации недостроенного жилья в денежные средства для возврата дольщикам;

- необходимость дополнительных денежных средств для введения в эксплуатацию недостроенного жилья;

- возможность предоставления застройщиком недостроенного жилья и земельного участка в залог кредитной организации при получении кредита;

- отсутствие должного контроля за платежеспособностью и устойчивостью застройщиков.

С 2014 г. вступили в действие поправки в закон 214-ФЗ, которые предусматривают финансовые механизмы обеспечения обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства: страхование ответственности застройщика или поручительство банка. Необходимо отметить, что законодательно предусмотрены требования не только к исполнению финансовых механизмов, но и к страховым компаниям и кредитным организациям, через которые финансовые механизмы реализуются [4–7].

В ст. 15.2 214-ФЗ определяются существенные условия договора (табл. 3) страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (далее — договор страхования).

В 214-ФЗ ст.15. 2 устанавливаются требования к страховщику, осуществляющему страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору. Среди них — опыт страховой деятельности не менее 5 лет, отсутствие предписаний Центрального банка Российской Федерации о несоблюдении требований к обеспечению финансовой устойчивости и платежеспособности, отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации и решения Банка России о назначении временной администрации страховой организации. Законодатель изначально попытался ограничить доступ недобросовестных страховых компаний на этот весьма обширный рынок, для чего в законе сразу же после принятия были прописаны требования, которым должен соответствовать страховщик: как минимум пять лет работы на страховом рынке, 400 млн руб.

собственных средств, в том числе уставного капитала не менее чем 120 млн руб. Однако этим критериям соответствовало достаточно много страховых компаний, среди которых были и страховщики, не сумевшие обеспечить собственную платежеспособность и финансовую устойчивость. Например, известная в связи с банкротством туроператоров страховая компания «Восхождение» занималась и страхованием ответственности застройщиков. С лета 2015 г. действуют новые требования к страховщикам, существенно повысившие планку для входа на этот страховой рынок. В настоящее время собственные средства страховщика, предлагающего услуги по страхованию ответственности застройщика, должны быть не менее, чем один миллиард рублей. При этом Банк России будет жестко контролировать состав и размещение этих собственных средств. Более того, для страховых организаций, осуществляющих страхование, сострахование гражданской ответственности застройщика, а также принимающих данные риски в перестрахование, нормативный размер маржи платежеспособности увеличивается в соответствии правилами, сформулированными в Указаниях Банка России от 28.07.2015 № 3743-У¹. Страхование ответственности застройщиков требует очень большой аккуратности в формировании и размещении резервов и так же подвержено влиянию системных рисков, как и ипотечное страхование, для которого методология более развита не только за рубежом [8–11], но и в России [12–14]. Важно отметить, что применительно к получившему распространение в Великобритании страхованию платежей по возврату кредита — Payment protection insurance (PPI), имеющему определенные сходства с рассматриваемым страхованием ответственности застройщика (ответственность в отношении внесенных дольщиком финансовых средств), существуют серьезные претензии². Однако есть и существенные различия, связанные, в первую очередь, с объектом страхования.

Также исполнение обязательств застройщика по договору может обеспечиваться по-

¹ О порядке расчета страховой организацией нормативного соотношения собственных средств (капитала) и принятых обязательств. Указание Банка России от 28.07.2015 № 3743-У (Зарегистрировано в Минюсте России 09.09.2015 № 38865).

² Lloyds takes extra £375million PPI hit as rising claims increase banks' pain// This is Money (The Daily Mail). 2012–05–01. URL: <http://www.dailymail.co.uk/money/saving/article-2137733/Banks-face-PPI-agony-claims-rise.html> (дата обращения: 19.09.2015).

Условия поручительства кредитной организации по передаче жилого помещения

Условия	Описание
Размер субсидиарной ответственности	Цена договора долевого участия, в том числе неустойки — не менее суммы, зависящей от площади помещения дольщика и средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти
Поручитель	Кредитная организация
Срок действия	Не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

Источник: составлено авторами по 214-ФЗ.

ручительством банка (табл. 4). В ст. 15.1 ФЗ № 214-ФЗ определяются основные условия поручительства кредитной организации по обязательству застройщика по передаче жилого помещения.

К кредитной организации, выступающей поручителем, по ст. 15.1 ФЗ № 214-ФЗ предъявляются следующие требования:

1. Наличие лицензии на осуществление банковских операций, которая выдана Банком России и в которой указано право выдачи банковских гарантий.

2. Осуществление банковской деятельности не менее пяти лет.

3. Наличие уставного капитала в размере не менее 200 млн руб.

4. Наличие собственных средств (капитала) в размере не менее одного миллиарда рублей.

5. Соблюдение обязательных нормативов, предусмотренных законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности, на все отчетные даты в течение последних шести месяцев.

6. Отсутствие требования Банка России об осуществлении мероприятий по финансовому оздоровлению кредитной организации.

Требования 214-ФЗ к страховым организациям в настоящее время значительно жестче, чем требования к кредитным организациям, что объясняется большим использованием страховых механизмов обеспечения обязательств застройщиков. В условиях экономических санкций становится затруднительным перестрахование традиционных (таких как природные и техногенные катастрофы [15]) рисков, а в отношении не менее финансово емких и подверженных действию системных рисков договоров страхования ответственности застройщиков трудности с получением перестраховочной защиты лишь усиливаются. Очевидно, что решением проблемы может стать организация перестрахования на базе компании, учрежденной с участием государства, которое тем самым примет на себя системные риски.

Региональные особенности участия граждан в строительстве жилых домов

Для оценки региональных особенностей участия граждан в строительстве жилых домов (форм привлечения средств граждан) в 2014/2015 учебном году кафедра «Ипотечное жилищное кредитование и страхование» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и проект «Страховой маркетинг»¹ провели исследование застройщиков. В ходе исследования были изучены 1280 строящихся объектов (жилых домов или комплексов) 938 застройщиков, расположенных в 15 городах с населением свыше 1 млн чел. (Москва, Санкт-Петербург, Воронеж, Волгоград, Екатеринбург, Красноярск, Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Уфа, Челябинск).

Результаты исследования в целом по России показали, что денежные средства по большинству жилых объектов (93 % изученных жилых объекта) привлекаются по ФЗ-214. На ЖСК (договоры инвестирования, паенакопления и другие) приходится 6 % строящихся жилых объектов, на привлечение денежных средств в другой форме (договор о намерениях или предварительный договор) — 1 %. Такие результаты свидетельствуют о приоритетной форме участия граждан в строительстве жилья через договора долевого участия (рис. 1).

При этом к регионам, в которых в большей степени выражено участие граждан в строительстве через долевое участие, относятся Москва (98 % от общего числа изученных строящихся объектов), Волгоград (100 %), Воронеж (100 %), Казань (100 %), Красноярск (100 %), Нижний Новгород (100 %), Новосибирск (97 %), Самара (100 %), Челябинск (100 %).

Высокая доля строительства жилых домов в форме ЖСК отмечается в Екатеринбурге (30 % от общего числа изученных строящихся объ-

¹ См. <http://www.insmarketing.ru/> (дата обращения: 19.09.2015).

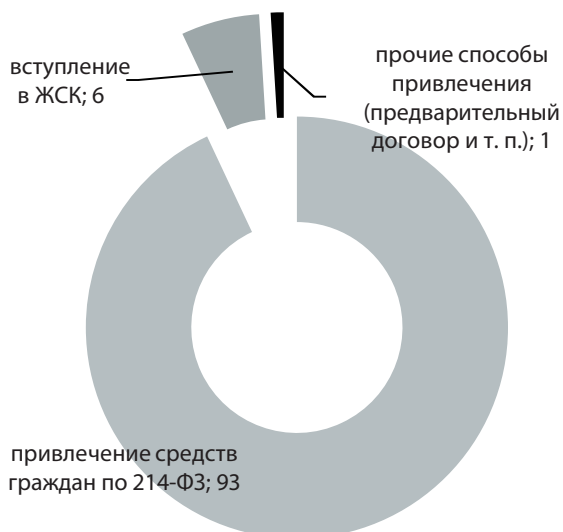


Рис. 1. Формы привлечения денежных средств на строительство жилья по городам с населением свыше 1 млн чел. (источник: данные, полученные в ходе совместного исследования кафедры «Ипотечное и жилищное кредитование» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и проекта «Страховой маркетинг», ранее не публиковались)

ектов), Омске (14 %), Перми (13 %), Уфе (8 %), Санкт-Петербурге (7 %), Ростове-на-Дону (7 %).

Другие формы участия граждан в строительстве жилых домов, в частности, через договоры о намерениях, наблюдаются в Воронеже (30 % от общего числа изученных строящихся объектов).

Региональные особенности механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков

В качестве механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков можно указать:

- залог земельного участка и объекта незавершенного строительства (по договорам долевого участия);
- страхование ответственности застройщика (по договорам долевого участия);

- вступление в ОВС застройщиков;
- поручительство кредитной организации (по договорам долевого участия);
- неустойка (по договорам ЖСК).

С начала 2014 г. применительно к практике 214-ФЗ залог должен сочетаться со страхованием ответственности или получением поручительства в отношении всех вновь регистрируемых договоров долевого участия.

Также необходимо отметить отсутствие каких-либо механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков по прочим договорам, например, по договорам о намерениях (предварительных договорах).

По результатам исследования, в целом по России по 63 % строящихся жилых объектов в качестве механизма обеспечения исполнения обязательств застройщиков имеют только залог, 30 % — страхование ответственности застройщика, 6 % — только неустойку, 1 % — поручительство кредитной организации и 1 % — не имеют каких-либо договорных механизмов обеспечения (рис. 2).

С учетом общего количества строящихся жилых объектов и застройщиков в городах-миллионниках (данные органов надзора по долевого строительству в соответствующих субъектах России) в исследовании изучено 59 % застройщиков и 41 % объектов. Предельная количественная ошибка признака «доля объектов со страхованием ответственности заемщиков» для генеральной совокупности рассчитана на уровне 2 % (при доверительном интервале $t = 2$, вероятность 0,95).

Более высокая доля только залога как механизма обеспечения исполнения обязательств застройщиков наблюдается в Москве, Волгограде, Казани, Красноярске, Новосибирске, Ростове, Самаре, Уфе (табл. 5). Такая ситуация может быть связана с высокой долей строящихся жилых объектов со стартом до 2014 г. Существуют и определенные сложно-

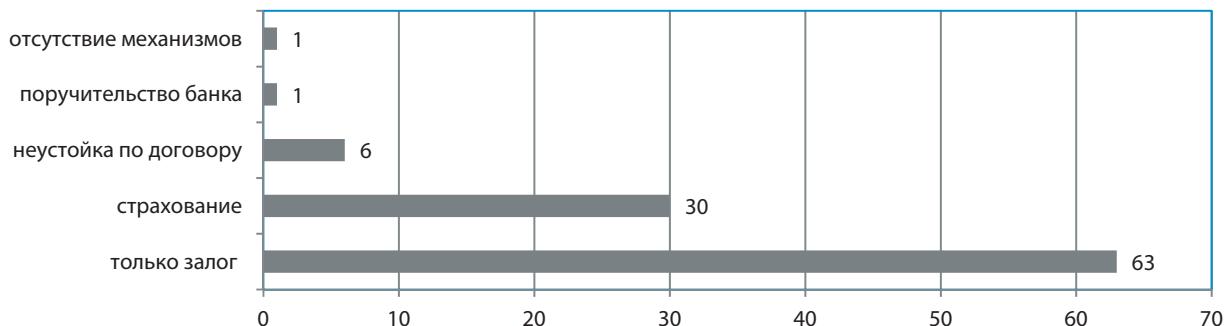


Рис. 2. Механизмы обеспечения исполнения обязательств застройщиков 2014 г., % от строящихся жилых объектов, возможно несколько ответов (источник: данные, полученные в ходе совместного исследования кафедры «Ипотечное и жилищное кредитование» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и проекта «Страховой маркетинг», ранее не публиковались)

Структура механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков по городам с населением свыше 1 млн чел. в 2014 г. (% от строящихся жилых объектов, возможно несколько ответов)

Регион	Залог, %	Страхование, %	Поручительство, %	Неустойка, %	Отсутствие гарантий, %
Россия	63	30	1	6	1
Москва	67	30	2	2	0
Санкт-Петербург	63	30	0	7	0
Волгоград	72	26	2	0	0
Воронеж	50	27	0	0	23
Екатеринбург	48	21	0	30	0
Казань	74	26	0	0	0
Красноярск	74	26	0	0	0
Нижний Новгород	58	40	2	0	0
Новосибирск	68	29	0	3	0
Омск	61	18	0	21	0
Пермь	41	46	1	13	0
Ростов	66	27	0	7	0
Самара	68	30	2	0	0
Уфа	78	14	0	8	0
Челябинск	48	52	0	0	0

Источник: данные, полученные в ходе совместного исследования кафедры «Ипотечное и жилищное кредитование» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации и проекта «Страховой маркетинг», ранее не публиковались.

сти, связанные с региональными страховыми рынками [16]. Например, во многих регионах России не осталось местных страховщиков, а полномочия филиалов могут быть сильно ограничены, что может мешать внедрению новых видов страхования.

Активно по сравнению с общероссийскими показателями страхование ответственности застройщиков как финансовый механизм обеспечения исполнения обязательств застройщиков используется в Нижнем Новгороде, Перми и Челябинске. Такая ситуация может быть объяснима преобладанием участия граждан в строительстве жилых домов по 214-ФЗ и началом строительства жилых домов в 2014–2015 гг.

Повышенная доля неустойки как механизма обеспечения исполнения обязательств застройщиков наблюдается в городах с высокой долей ЖСК, в частности, в Екатеринбурге, Омске, Перми, Уфе, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону.

Региональные особенности страхования ответственности как механизма обеспечения исполнения обязательств застройщиков

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве может осуществляться ком-

мерческими страховыми компаниями и обществом взаимного страхования застройщиков (ОВС).

Результаты исследования показали, что в целом по России по 95 % строящихся жилых объектов договора страхования ответственности застройщиков перед дольщиками заключены в коммерческих страховых компаний и 5 % — в обществе взаимного страхования застройщиков.

Более высокая степень развития страхования через ОВС наблюдается в Москве (18 % застрахованных строящихся жилых объектов), в Самаре (24 %), в Уфе (29 %) и в Волгограде (13 %). Данным инструментом обеспечения обязательств пользуются в основном крупные застройщики, принявшие участие в создании ОВС.

Также можно отметить, что региональные особенности страхования ответственности застройщиков перед дольщиками обусловлены различными коммерческими страховщиками — лидерами по количеству застрахованных строящихся объектов.

В целом по России лидерами на рынке страхования ответственности застройщиков в 2014 г. выступают «Страховая инвестиционная компания» и «БАЛТ Страхование», на которые приходится 16,3 % и 15,2 % строящихся жилых объектов соответственно.

В Москве лидером по количеству застрахованных строящихся жилых объектов является

Таблица 6

Премии по страхованию гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по субъектам РФ в 2014 г.

Субъект РФ	Премии, млрд руб.	Доля в сегменте, %
Москва	2100	40,4
Московская область	1200	23,1
Санкт-Петербург	440	8,5
Краснодарский край	175	3,4
Тюменская область	165	3,2
Смоленская область	140	2,7
Новосибирская область	110	2,1
Республика Татарстан	105	2,0
Челябинская область	90	1,7
Республика Башкортостан	80	1,5
Другие регионы	595	11,4

Источник: расчеты авторов на основании данных Банка России.

НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС застройщиков), в Санкт-Петербурге — страховая компания «ФАКЕЛ», в Воронеже — страховая компания «Советская», в Красноярске — «Авангард Полис», в Нижнем Новгороде, в Омске — «Интерполистраст», в Уфе — ОВС застройщиков.

При этом условия страхования ответственности застройщиков перед дольщиками изученных страховых компаний в регионах сходны и формально соответствуют требованиям ст. 15.2 214-ФЗ. Различия возможны в перечне исключений из страховых случаев, которые законодательно не регламентированы. Отдельной оценки требуют исключения по п. 1 ст. 963 ГК РФ (наступление страхового случая вследствие умысла страхователя) и по ст. 962 ГК РФ (непринятие разумных и доступных ему мер с целью уменьшения возможных убытков).

Анализ рынка страхования ответственности застройщиков

Рынок страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве начал формироваться в 2014 г. с момента вступления в силу законодательных норм.

Основываясь на статистической информации Банка России, по итогам 2014 г. можно оценить сегмент страхования гражданской ответственности застройщиков в 5,2 млрд руб., что составляет 0,5 % от всего страхового рынка, или 13,7 % от сегмента страхования ответственности в Российской Федерации.

В 2014 г. было заключено около 165 тыс. договоров страхования гражданской ответствен-

ности застройщиков при средней премии в 31,5 тыс. руб.

В Москве, Московской области и Санкт-Петербурге в 2014 г. было собрано 72 % премии, что позволяет говорить о централизованном характере данного сегмента страхового рынка (табл. 6).

В 2015 г. рынок страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве может быть оценен в 6 млрд руб., что на 15 % больше показателя 2014 г.

Банк России ужесточил требования в части платежеспособности к страховщикам, имеющим право осуществлять страхование ответственности застройщиков. По состоянию на конец 2015 г., только 19 страховщиков (18 страховых компаний и 1 общество взаимного страхования) из 330 организаций реестра страховых организаций имеют право осуществлять данный вид страхования.

Дальнейшее развитие рынка страхования гражданской ответственности застройщиков за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств будет определяться государственной политикой в части обеспечения гарантий участникам долевого строительства, а также платежеспособным спросом населения на жилые объекты.

Выводы

Начиная с 2014 г. существенно расширился перечень механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков. Помимо традиционных механизмов в виде неустойки или залога, появились финансовые механизмы —

страхование ответственности застройщиков и поручительства кредитной организации.

Результаты проведенного исследования застройщиков показали региональные диспропорции и различное использование механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков в регионах. Можно выделить города с населением свыше 1 млн чел. с высокой долей механизмов обеспечения в виде неустойки и залога или с высокой долей финансовых механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков. В условиях кризиса региональным властям следует обратить внимание на важность использования надежных страховых механизмов в целях предотвращения появления обманутых дольщиков.

Исполнение обязательств застройщиков в большей мере характерно для регионов с преимущественным развитием финансовых механизмов обеспечения обязательств застройщиков. Регионы с высокой долей механизмов обеспечения в виде неустойки или залога обладают более низким уровнем гарантий исполнения застройщиками своих обязательств.

В перспективе следует ожидать усиления значения финансовых механизмов обеспечения исполнения обязательств застройщиков в связи с ростом числа жилых объектов незавершенного строительства, для которых зако-

ном предусмотрено обязательное страхование ответственности застройщиков или получение поручительства кредитной организации.

Понятно, что существенная ответственность, которая ложится на страховщиков (страховые компании и общество взаимного страхования, объединяющее крупных застройщиков) или банки-гаранты, побуждает государство усиливать контроль за ними и, возможно, прийти к механизму гарантирования, аналогично существующему в отношении вкладов населения. Возможное перераспределение ответственности в пользу общества взаимного страхования может привести к концентрации риска у него, что грозит обвалом рынка в перспективе. Подход может быть реализован на базе государственного перестраховщика, идея создания которого обсуждается в контексте противодействия экономическим санкциям и участия государства в тех сегментах рынка, где классические рыночные механизмы требуют поддержки для их эффективного использования в государственной политике. Экономическая логика здесь понятна: с системными рисками отдельным страховщикам или банкам в условиях экономического кризиса и ограниченности механизмов вывода рисков за рубеж справиться весьма затруднительно.

Список источников

1. Порфирьев Б. Н. Экономический кризис. Проблемы управления и задачи инновационного развития // Проблемы прогнозирования. — 2010. — № 5. — С. 20–26.
2. Татаркин А. И. Формирование конкурентных преимуществ регионов // Регион. Экономика и социология. — 2006. — № 1. — С. 141–154.
3. Татаркин А. И., Кривенко Н. В., Кузнецова Н. Л. Диалектика рационального управления изменениями в региональных социальных системах // Экономика региона. — 2015. — № 2. — С. 125–136.
4. Грахов В. П., Кислякова Ю. Г., Огородникова А. Г. Методы управления рисками при реализации инвестиционных строительных проектов // Экономика и предпринимательство. — 2014. — № 4–1. — С. 838–841.
5. Крылов А. Застройщики подготовились к страхованию ответственности // Саморегулирование и бизнес. — 2014. — № 45 (01). — С. 50–52.
6. Лебедева С. Р. Защита дольщиков. Необходимость совершенствования механизмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2014. — № 12 (159). — с. 65–68.
7. Логвинова И. Л. Страхование ответственности застройщиков. Коммерческое или взаимное? // Финансы. — 2015. — № 2. — С. 48–52
8. Jus M. Credit Insurance. Oxford: Academic press is an imprint of Elsevier, 2013. — 172 p.
9. Vesue P. Credit Insurance. Leuven, Belgium: LannoCampus Publishers, 2013. — 173 p.
10. Costello R. M. Credit Insurance: Iowa License Exam Manual. — USA: Iowa Insurance Seminar, 2012. — 50 p.
11. Duffie D., Singleton K. J. Credit Risk: Pricing, Measurement, and Management (Princeton Series in Finance). Princeton: Princeton University Press, 2003. — 417 p.
12. Русецкая Э. А., Куренная И. В. Страхование кредитных рисков // Финансы и кредит. — 2007. — № 48. — С. 12–19.
13. Языков А. Д., Камышев А. В., Цыганов А. А. Ипотечное страхование как инструмент снижения кредитных рисков // Деньги и кредит. — 2014. — № 3. — С. 35–41.
14. Брызгалов Д. В., Цыганов А. А., Языков А. Д. Особенности развития и конкуренции на рынке ипотечного страхования в Российской Федерации // Проблемы прогнозирования. — 2014. — № 3. — С. 63–71
15. Грызенкова Ю. В. Проблемы организации страхования на случай природных и техногенных катастроф в России // Экономика и политика. — 2014. — № 2(3). — С. 43–45.
16. Шипицына С. Е. Оценка страхового потенциала региона // Экономика региона. — 2009. — № 2. — с. 91–99.

Информация об авторах

Цыганов Александр Андреевич — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Ипотечное жилищное кредитование и страхование», Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Российская Федерация, 101000, г. Москва, Малый Златоустинский переулок, 7, строение 1, 119; e-mail: tsyganov@list.ru).

Брызгалов Денис Викторович — кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник, Институт финансово-экономических исследований, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Российская Федерация, 101000, г. Москва, Малый Златоустинский переулок, 7, строение 1; e-mail: dbryz@inbox.ru)

For citation: *Ekonomika regiona [Economy of Region]*. — 2016. — Vol. 12, Issue 2. — pp. 526-536

A. A. Tsyganov, D. V. Bryzgalov

Market Research of the Russian National and Regional Aspects of Builders Liability Insurance

The article studies the ways and level of the protection of the rights of shared construction participants in Russia, and the utilization of builders liability insurance for the purpose to identify the problem regions and the prospects of the development of mechanisms ensuring the liability of developers. The basis for the article was the study of real estate developers in 15 cities with the population over 1 million people. The article presents the data of the types of fund raising for building housing in the cities with the population over 1 million people, the regional differentiation in this parameter is highlighted. The article has explored the implementation of mechanisms ensuring the liability of developers for transferring premises to the shareholders. The main factors considered in the article are the form of registration of the relationship between a developer and an individual — an investor, as well as the mechanisms ensuring the liability of developers. It is shown that in some regions, the level of protection of the participants of shared construction is low. The mechanisms ensuring the liability of developers including the legal requirements for liability insurance and guarantee of credit institution are systematized. In the article, the key term of the liability insurance of builders for default on obligations or improperly performing the obligations on the delivery of residential properties, and also the condition of the guarantee of credit institution on the delivery of residential properties are considered. The regional features of how people participate in the construction of housing are described in the context of mechanisms ensuring the liability of developers. The use of various ensuring mechanisms, the differences in insurance by the commercial organizations and by joining the mutual society are shown. The results of the study can be used at the correction of the state and regional policy in the field of housing construction. In the article, it is shown that in the future, the strengthening of the value of financial mechanisms providing the liability insurance of developers should be expected in the connection of the growth of a number of incomplete housing for which the law provides a compulsory liability insurance of developers or security of credit organization.

Keywords: liability insurance of developers, guarantee of credit institution, building society, building on equity participation agreement, mutual insurance association of builders

References

1. Porfiriev, B. N. (2010). Ekonomicheskiy krizis. Problemy upravleniya i zadachi innovatsionnogo razvitiya [Economic crisis: management problems and tasks of innovative development]. *Problemy prognozirovaniya [Studies on Russian Economic Development]*, 5, 20–26.
2. Tatarkin, A. I. (2006). Formirovanie konkurentnykh preimushchestv regionov [Formation of competitive advantages of regions]. *Region. Ekonomika i sotsiologiya [Region: economy and sociology]*, 1, 141–154.
3. Tatarkin, A. I., Krivenko, N. V. & Kuznetsova, N. L. (2015). Dialektika ratsionalnogo upravleniya izmeneniyami v regionalnykh sotsialnykh sistemakh [Dialectics of the rational management of change in regional social systems]. *Ekonomika regiona [Economy of region]*, 2, 125–136.
4. Grakhov, V. P., Kislyakova, Yu. G. & Ogorodnikova, A. G. (2014). Metody upravleniya riskami pri realizatsii investitsionnykh stroitelnykh projektov [Risk management methods for implementation of investment construction projects]. *Ekonomika i predprinimatelstvo [Economics and entrepreneurship]*, 4–1, 838–841.
5. Krylov, A. (2014). Zastroyshchiki podgotovilis k strakhovaniyu otvetstvennosti [Builders prepared for liability insurance]. *Samoregulirovanie i biznes [Self-regulation and business]*, 45(01), 50–52.
6. Lebedeva, S. R. (2014). Zashchita dolzhchikov. Neobkhodimost sovershenstvovaniya mekhanizmov [Protecting shareholders: the need to improve mechanisms]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 12(159), 65–68.
7. Logvinova, I. L. (2015). Strakhovanie otvetstvennosti zastroyshchikov: kommercheskoye ili vzaimnoye? [Liability insurance for developers: commercial or relative?]. *Finansy [Finances]*, 2, 48–52.
8. Jus, M. (2013). *Credit Insurance*. Oxford: Academic press is an imprint of Elsevier, 172.
9. Becue, P. (2013). *Credit Insurance*. Leuven, Belgium: LannoCampus Publishers, 173.
10. Costello, R. M. (2012). *Credit Insurance: Iowa License Exam Manual*. USA: Iowa Insurance Seminar, 50.
11. Duffie, D. & Singleton, K. J. (2003). *Credit Risk: Pricing, Measurement, and Management (Princeton Series in Finance)*. Princeton: Princeton University Press, 417.

12. Rusetskaya, E. A. & Kurennaya, I. V. (2007). Strakhovanie kreditnykh riskov [Credit risk insurance]. *Finansy i kredit [Finances and credit]*, 48, 12–19.
13. Yazykov, A. D., Kamyshchev, A. V. & Tsyganov, A. A. (2014). Ipotechnoye strakhovanie kak instrument snizheniya kreditnykh riskov [Mortgage insurance as a tool to reduce credit risks]. *Dengi i kredit [Money and credit]*, 3, 35–41.
14. Bryzgalov, D. V., Tsyganov, A. A. & Yazykov, A. D. (2014). Osobennosti razvitiya i konkurentsii na rynke ipotechnogo strakhovaniya v Rossiyskoy Federatsii [Features of development and competition in the market of mortgage insurance in the Russian Federation]. *Problemy prognozirovaniya [Studies on Russian Economic Developmen]*, 3, 63–71
15. Gryzenkova, Yu. V. (2014). Problemy organizatsii strakhovaniya na sluchay prirodnykh i tekhnogennykh katastrof v Rossii [The problems of insurance against natural and man-made disasters in Russia]. *Ekonomika i politika [Economics and politics]*, 2(3), 43–45.
16. Shipitsyna, S. E. (2009). Otsenka strakhovogo potentsiala regiona [The rating of the insurance capacity of the region]. *Ekonomika regiona [Economy of region]*, 2, 91–99.

Authors

Aleksander Andreevich Tsyganov — Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Residential Mortgage and Insurance, Financial University under the Government of the Russian Federation (7, Maly Zlatoustinsky Per., bldg. 1, Moscow, 101000, Russian Federation; e-mail: tsyganov@list.ru).

Denis Viktorovich Bryzgalov — PhD in Economics, Leading Reseach Associate, Institute for Financial and Economic Research, Financial University under the Government of the Russian Federation (7, Maly Zlatoustinsky Per., bldg. 1, Moscow, 101000, Russian Federation; e-mail: dbryz@inbox.ru).