

О страховании ответственности застройщика:

С 1 января 2014 года вступили в силу изменения в закон N 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающие меры дополнительного обеспечения ответственности застройщиков перед дольщиками в виде поручительства банка или страхования. Действие закона направлено на защиту интересов дольщиков и вытеснение с рынка недобросовестных застройщиков.

1. Застройщику необходимо страхование ответственности если он привлекает средства дольщиков по договорам долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов. Страхование нужно, если после 1 января 2014 года застройщик заключает первый договор долевого участия в строительстве по конкретному дому.

2. Закон предусматривает 3 варианта: 1) поручительство банка; 2) членство в обществе взаимного страхования застройщиков (ОВС); 3) страхование в обычной страховой компании.

3. Застройщик самостоятельно выбирает способ обеспечения в отношении каждого конкретного дома.

4. Требования закон предъявляет к страховой компании:

Кроме наличия лицензии на страхование гражданской ответственности за неисполнение обязательств по договору и правил страхования ответственности застройщика страховая компания должна соответствовать следующим требованиям: 1) опыт работы не менее 5 лет (исчисляется с момента получения лицензии на осуществление страховой деятельности); 2) уставный капитал - не менее 120 млн рублей; 3) собственный капитал - не менее 400 млн рублей; 4) соблюдение требований финансовой устойчивости, предусмотренных законодательством о страховании, на все отчетные даты в течение последних 6 месяцев (отчетная дата - конец каждого квартала); 5) отсутствие оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой компании в соответствии с законом "О несостоятельности (банкротстве)"; 6) отсутствие решения ЦБ РФ о назначении временной администрации страховой организации; 7) отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации процедур, применяемых в деле о банкротстве.

5. Договор долевого участия страхуется на полную сумму стоимости квартиры по договору долевого участия, но не менее суммы, рассчитанной из общей площади квартиры и средней цены квадратного метра в данном регионе, устанавливаемой Министерством регионального развития РФ. Таким образом, страховая сумма в договоре страхования, как правило, равна стоимости квартиры по договору долевого участия, но не может быть меньше минимальной (она же - средняя, установленная Минрегионразвития) цены. Средняя цена, установленная Минрегионразвития, как правило, ниже реальной рыночной цены в каждом регионе.

6. Срок действия договора страхования устанавливается исходя из срока строительства, который определяется, как правило, согласно проектной декларации и ДДУ.