

Окончание. Начало в № 50 (375) от 24 декабря 2013 года

# НП «СКС»: Взгляд в будущее

**Пока одни только подводят итоги работы за 2013 год, другие уже готовятся к новому этапу. 18 декабря на внеочередном общем собрании членские организации НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» рассмотрели ряд вопросов, которые напрямую касаются их деятельности в момент текущий и, как говорится, на будущее. В частности, была затронута достаточно серьезная тема – изменения в федеральном законодательстве, регулирующем строительную отрасль.**

## НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ

Если введение стандартов СРО откладывается до 2015 года, то Федеральный закон от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» и Федеральный закон № 294-ФЗ от 30 декабря 2012 года «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» вступят в силу в январе 2014 года. В этой связи еще раз обозначить основные моменты действия этих документов на Общее собрание были приглашены представители соответствующих государственных структур.

– Для вас, как для участников процессов в рамках контрактной системы, по сути, кардинально ничего не изменится с наступлением нового года в сфере госзаказа, – поспешил успокоить представитель Агентства государственного заказа Красноярского края Лев Дитерле. – Действуете по такой же схеме, как и при № 94-ФЗ: находите госзаказ, если вы решаете за него побороться, то изучаете требования, заполняете заявку и отправляете ее. Если проходите отборочный

которые необходимо представить для участия в торгах.

Что же касается ситуации в области долевого строительства, то с 2014 года застройщики обязаны страховать гражданскую ответственность.

– На федеральном уровне сочли, что наиболее эффективным способом защиты участников долевого строительства от обмана является страхование гражданской ответственности застройщиками, – пояснила начальник отдела надзора за долевым строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Елена Хамардюк. – Суть закона в том, что застройщик обязан страховать гражданскую ответственность, но исходя не из понятия качества строительства, а из передачи объекта долевого участия в договорные сроки. Строителям предлагается три способа обеспечения обязательств перед дольщиками: поручительство банка, участие в обществе взаимного страхования и заключение договора со страховой компанией.

Общество взаимного страхования (ОВС) – это единая некоммерческая

по страховым обязательствам ОВС. Если по итогам отчетного года финансовый результат взаимного страхования является положительным, общее собрание членов общества может принять решение об уменьшении размера страховых взносов.

быть лицензия на осуществление этого вида страхования. Во-вторых, заниматься страхованием организация должна не менее пяти лет. В-третьих, у нее должны быть собственные средства: не менее чем 400 млн. рублей, в том числе устав-

**ОБЩЕСТВО ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ (ОВС) – ЭТО ЕДИНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ. ОВС СОЗДАНО В МОСКВЕ. НО ПОКА НИ ОДИН ИЗ КРАСНОЯРЦЕВ НЕ ВСТУПИЛ В ОВС, ПО ИНФОРМАЦИИ КРАЕВОГО СТРОЙНАДЗОРА**

Правда, по мнению ряда экспертов в области строительства, до конца нормативная база в этом направлении не проработана.

Второй способ – поручительство банка. Но не каждое финансовое учреждение сможет стать поручителем. Законом определены минимальные требования к банку-поручителю: осуществление банковской деятельности не менее пяти лет; уставный

## ЗАКОН ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПРЕДЪЯВЛЯЕТ СТРАХОВЩИКАМ СРАЗУ НЕСКОЛЬКИХ ЖЕСТКИХ УСЛОВИЙ

капитал не менее 200 млн. рублей; собственные средства не менее 1 млрд. рублей. Договор поручительства заключается до государственной регистрации договора долевого участия и должен предусматривать субсидиарную ответственность поручителя перед участником долевого строительства по обязательству застройщика по передаче жилого помещения по договору в размере цены договора (поручитель отвечает перед участником долевого строительства в том же объеме, что и застройщик, включая неустойки (штрафы, пени); переход прав по договору поручительства к новому участнику долевого строительства в случае уступки прав требований по договору; срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Банки разрабатывают новые продукты, направленные на эту сферу. Активность проявляют в основном крупные финансовые структуры.

ного капитала в размере не менее чем 120 млн. рублей. В-четвертых, страховщик должен соблюдать требования финансовой устойчивости на все отчетные даты в течение последних шести месяцев. В-пятых, не должно быть оснований для применения мер по предупреждению банкротства страховой организации. В-шестых, должно отсутствовать решение ЦБ РФ о назначении временной администрации страховой организации. И, наконец, в-седьмых, в отношении страховой компании не должна быть введена процедура банкротства решением арбитражного суда.

– К сожалению, в общем порядке оценить риски невозможно, – обозначил проблему, с которой столкнулись страховщики и строители, Антон Глушков. – Если оценивать рынок по количеству невыполненных обязательств застройщиков, то эта величина риска не превышает по результатам последних трех лет 0,2%. Если говорить о спекулятивном или мошенническом варианте страхования, то здесь сделать прогнозные оценки еще сложнее. Больше по-

**СЕРЬЕЗНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРОИЗОШЛИ В ПОДЗАКОННЫХ АКТАХ, ЗАТРАГИВАЮЩИХ СТРОИТЕЛЬСТВО КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ. ЗАКУПКИ НА ВЫПОЛНЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ БОЛЕЕ 150 МЛН. РУБЛЕЙ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ НУЖД И БОЛЕЕ 50 МЛН. РУБЛЕЙ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД БУДУТ ПРОВОДИТЬСЯ НЕ ЧЕРЕЗ ЭЛЕКТРОННУЮ ФОРМУ, А ЧЕРЕЗ КОНКУРС**

тур и выигрываете конкурс, то исполняете условия контракта. Как было, так и будет.

Серьезные изменения произошли в подзаконных актах, затрагивающих строительство крупных объектов.

– Закупки на выполнение строительных работ более 150 млн. рублей для государственных нужд и более 50 млн. рублей для муниципальных нужд будут проводиться не через электронную форму, а через конкурс, – пояснил представитель агентства госзаказа края. – Более того, через конкурс с ограниченным участием. Новая форма торгов заключается в том, что, прежде чем рассматривать предложения участников о цене контракта, комиссией принимается решение о допуске или недопуске участника исходя из его опыта, наличия у него производственных мощностей и других ресурсов, которые необходимы для того, чтобы благополучно исполнить условия контракта, которые прописаны в заказе. Мера действенная и направлена на борьбу с фирмами-«однодневками». Постановлением Правительства РФ № 289 представлен перечень случаев, в которых используется такой формат проведения торгов, а также перечень документов,

организация. ОВС создано в Москве. Но пока ни один из красноярцев не вступил в ОВС, по информации стройнадзора. Если будет выбран этот путь, то застройщиком – членом общества взаимного страхования договор страхования может быть заключен по каждому объекту долевого строительства, в отношении которого членом общества заключается до-

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР СЧЕЛ, ЧТО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНЫМ СПОСОБОМ ЗАЩИТЫ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ОБМАНА ЯВЛЯЕТСЯ СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗАН СТРАХОВАТЬ ГРАЖДАНСКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, НО ИСХОДЯ НЕ ИЗ ПОНЯТИЯ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА, А ИЗ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В ДОГОВОРНЫЕ СРОКИ. СТРОИТЕЛЯМ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ТРИ СПОСОБА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ: ПОРУЧИТЕЛЬСТВО БАНКА, УЧАСТИЕ В ОБЩЕСТВЕ ВЗАИМНОГО СТРАХОВАНИЯ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СО СТРАХОВОЙ КОМПАНИЕЙ**

говор участия в долевого строительстве, а также в отношении каждого участника долевого строительства, с которым членом общества заключен договор участия в долевого строительстве. Будет также установлена субсидиарная ответственность участников

Третий способ – заключение договора со страховой компанией. Согласно закону для осуществления страхования ответственности застройщика необходимо соблюдение страховщиком нескольких основных условий. Во-первых, у него должна

**А ПОКА СИТУАЦИЯ ДО КОНЦА НЕ ПРОЯСНИТСЯ, ЗАСТРОЙЩИКИ МОГУТ ВЫБРАТЬ ВЫЖИДАТЕЛЬНУЮ ПОЗИЦИЮ, И НА ВПОЛНЕ ЗАКОННЫХ ОСНОВАНИЯХ**

ловины выплат страховых компаний в рамках СРО – искусственные или мошеннические иски. Страховщики, понимая, что никакой ответственности за псевдобанкротство застройщика не существует, очень боятся выходить на открытый рынок. Поэтому все договоренности носят характер внутренних договоренностей, и страховая компания будет предлагать свои условия застройщикам, выбрав по своим критериям пул потенциальных клиентов в сфере стройбизнеса.

А пока ситуация до конца не прояснится, застройщики могут выбрать выжидательную позицию и на вполне законных основаниях.

– Если до конца 2013 года застройщик не успел зарегистрировать хотя бы один договор долевого участия, то на объекты, относительно которых был зарегистрирован договор, нормы № 294-ФЗ распространяться не будут в 2014 году. Однако, скорее всего, уже во второй половине года строителям предстоит определяться по способу страхования ответственности, – отметила Елена Хамардюк.