

Проблемы страхования гражданской ответственности застройщика с точки зрения защиты прав дольщиков

30.07.2017 вступил в силу Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от 29.07.2017 N 218). Одной из новелл ФЗ от 29.07.2017 N 218 стала отмена такого способа обеспечения исполнения застройщиками, осуществляющими свою деятельность в рамках законодательства о долевом участие в строительстве многоквартирных домов (далее – застройщики, застройщик), своих обязательств, как страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.

Указанная норма распространяет свое действие на будущие правоотношения, т.е. она не прекращает, не изменяет заключенные договоры страхования гражданской ответственности застройщиков (далее договор(ы) страхования).

Таким образом, в целях защиты прав и интересов дольщиков, контролирующим и надзирающим органам власти, по-прежнему, необходимо уделять свое внимание вопросам «качества» заключенных договоров страхования. При этом необходимо иметь ввиду следующие несовершенства и пробелы законодательства.

Заключение договора страхования гражданской ответственности застройщиков регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации (глава 48) (далее – ГК РФ), Законом РФ от 27.11.1992 N 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действовавшей до 30.07.2017) (далее – ФЗ от 30.12.2004 N 214)¹.



А.А. Данилов

*Помощник Кстовского городского прокурора
юрист 3 класса*

В соответствии с ч. 2 ст.15.2 ФЗ от 30.12.2004 N 214 застройщик в порядке и на условиях, которые установлены 214-ФЗ, до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

В силу ч. 9 ст.15.2 ФЗ от 30.12.2004 N 214 договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

Законодателем был также разработан механизм контроля со стороны государства за исполнением застройщиками обязанности по страхованию своей гражданской ответственности, который предусматривал необходимость предоставления договора страхования в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в составе документов на регистрацию договора долевого участия в строительстве (ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Вместе с тем, данный механизм контроля представляется формальным и неэффективным в силу следующих пробелов в законодательстве.

Как было указано выше, в силу ч.9 ст.15.2 ФЗ от 30.12.2004 N 214 договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. При этом в соответствии с ч.1 ст.957 ГК РФ договор страхования, если в нем не предусмотрено иное, вступает в силу в момент уплаты страховой премии или первого ее взноса.

Налицо существование в законодательстве двух смежных, но не идентичных понятий, событий, зачастую разнесенных во времени: дата вступления договора в силу и дата заключения договора.

На практике это оборачивалось следующим. Застройщик и страховая организация подписывают договор страхования, при этом страховая премия застройщиком в момент подписания договора не

оплачивается. Застройщик представляет данный договор вместе с другими документами на государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве. Уполномоченный на регистрацию орган не проверяет факт оплаты застройщиком страховой премии, так как это не предусмотрено законодательством. Договор долевого участия в строительстве успешно проходит процедуру государственной регистрации, договор страхования считается заключенным. При этом страховая премия, по-прежнему, не оплачена, а, значит, в силу ст. 957 ГК РФ договор страхования в силу не вступил и страховая организация не обязана нести по нему какие-либо обязательства.

Используя такую схему, недобросовестные застройщики, которым, очевидно, она выгодна, формально соблюдая все процедуры, грубо нарушают права дольщиков, лишая их предусмотренной законодательством защиты. Тем самым дискредитируется сама цель страхования гражданской ответственности застройщиков – гарантировать гражданам (дольщикам), фактически финансирующему строительство, получение компенсации при неблагоприятном развитии ситуации со строительством, при проблемах с имущественным (финансовым) состоянием застройщика.

Для решения указанной проблемы представляется необходимым в рамках прокурорских проверок истребовать у застройщиков и страховых организаций документы, подтверждающие оплату страховой премии по договорам страхования. В случае отсутствия соответствующих документов, следует делать вывод о неисполнении застройщиком обязанности по страхованию своей гражданской ответственности.

При этом необходимо обращать внимание на сроки, в течение которых должна быть оплачена страховая премия (единовременно при заключении договора, либо в рассрочку, соответствующие положения должны содержаться в договоре страхования, в правилах страхования) с целью избежания применения необоснованных мер прокурорского реагирования.

Кроме того, в рамках работы прокуратуры по правовой пропаганде необходимо разъяснять участникам долевого строительства (дольщикам) их право на получение у застройщика информации о том, с кем у него заключен договор страхования гражданской ответственности, исполнена ли застройщиком обязанность по оплате страховой премии. В случае поступления жалоб, содержащих

сведения об отказе застройщиков предоставлять указанную информацию, необходимо рассмотреть вопрос о наличии в их действиях признаков

состава административного правонарушения, ответственность за совершение которого, предусмотрена ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ. ■

1. Далее по тексту нормы указанного закона ФЗ от 30.12.2004 N 214 будут цитироваться в редакции, действовавшей до 30.07.2017