АДЕКВАТНЫ ЛИ ТАРИФЫ?

Страхование гражданской ответственности застройщика — специфический сегмент, требующий особого подхода к формированию тарифных ставок.

Михаил Ермишкин

Главный андеррайтер компании СК «РЕСПЕКТ»

Страхование гражданской ответственности застройщика (ГОЗ) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве начало осуществляться с 1 января 2014 года после вступления в силу новой редакции Федерального закона № 214-ФЗ.

Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Данный вид не является обязательным страхованием, следовательно, единые тарифные ставки для определения размеров страховых взносов по договорам страхования на законодательном уровне установлены не были.

В конце 2013 года группа крупных строительных компаний исключительно для осуществления указанного вида страхования создала Некоммерческую организацию «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОВС). На основе анализа статистики по объемам долевого строительства и числу обманутых дольщиков, была рассчитана ставка по страхованию гражданской ответственности членов ОВС. Ее значение первоначально и послужило неким ценовым ориентиром для страховых организаций в этом сегменте рынка. Но в дальнейшем, как это нередко бывает, в ходе конкурентной борьбы за клиентов-застройщиков предлагаемые ставки начали неуклонно снижаться. Фактически, вместо реальной оценки рисков многие страховщики занялись банальным взиманием платы за выдачу документов, необходимых застройщикам при прохождении процедуры государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве.

В свою очередь, и многие застройщики рассматривали страхование своей ответственности как еще один «добровольно-принудительный» сбор: старались его оптимизировать, ориентируясь только на размер тарифной ставки, и не обращали внимания на надежность страховой организации, ее способность возмещать ущерб дольщикам.

Примерно к середине 2015 года в сегменте страхования ГОЗ сложилась ситуация, когда средний уровень тарифных ставок не совсем соответствовал среднему уровню риска неисполнения обязательств, финансовая устойчивость ряда страховых компаний не отвечала объему принятой ответственности, их способность исполнить обязательства при наступлении страхового случая также вызывала большие сомнения.

И далеко не все страховщики проводили полноценную предстраховую экспертизу, запрашивая у застройщиков лишь документы по строи-

тельной и общехозяйственной деятельности. Лицензии некоторых страховых организаций, принявших значительный объем ответственности по договорам ГОЗ, и вовсе были отозваны.

Ситуация стала выправляться с 1 октября 2015 года, когда последней редакцией Федерального Закона № 214-ФЗ были установлены более жесткие требования к страховым организациям, осуществляющим данный вид страхования, а также право Банка России публиковать официальный список страховщиков, соответствующих этим требованиям.

Для включения в этот список страховые компании были вынуждены разрабатывать методики оценки рисков, перестраивать работу со страхователями в сторону большей информированности об их деятельности, внедрять полноценную предстраховую экспертизу, получать перестраховочную защиту. В конечном счете указанные новации отразились на тарифных ставках: они стали более экономически обоснованными и дифференцированными для разных категорий застройщиков.

В свою очередь, застройщиков обязали заключать новые договоры страхования, если страховая организация, с которой был ранее заключен договор, утрачивала лицензию. Это стало хорошим стимулом к выбору надежного страховщика!

Хотя в сегменте страхования ГОЗ отдельные компании до сих пор время от времени пытаются демпинговать с целью захвата большей доли рынка, по данному виду в целом не наблюдается большого разброса в размерах тарифных ставок. Такая ситуация является вполне объективной, поскольку основные условия страхования в части страхового покрытия, определения страховых сумм, лимитов и порядка выплаты страховых возмещений достаточно подробно регулируются ст. 15.2. Федерального Закона № 214-ФЗ. Соответственно, основные положения правил страхования у различных страховых организаций во многом совпадают. В силу этого, лидерство на данном рынке смогут удержать те компании, которые уделяют большое внимание качеству своего портфеля.

Спецификой страхования ГОЗ является высокая кумуляция потенциальных убытков: страховой случай наступает сразу по всем полисам, выданным по конкретному строительному проекту или вообще по данному страхователю.

Наличие качественного портфеля подразумевает применение экономически обоснованных тарифных ставок, контроль за средним уровнем потенциальной убыточности.

Для этого проводится комплексный андеррайтинг входящих рисков, включающий как селекцию рисков, так и определение тарифной ставки индивидуально для каждого клиента — на основе интегральной оценки его строительных, маркетинговых компетенций, финансового положения, опыта инвестиционной деятельности, деловой репутации. При этом от клиента требуется большая прозрачность в предоставлении информации о своей текущей деятельности и своем опыте долевого строительства. Чем более открытым будет страхователь в отношениях со страховщиком, тем более адекватный тариф в конечном счете будет ему предложен.

Также нередко в тарифной ставке учитываются и расходы страховщика на проведение последующего мониторинга принятых рисков, то есть контроль за ходом реализации проекта долевого строительства, анализ изменения финансового положения. Открытость и готовность к сотрудничеству клиента-застройщика указанные расходы страховщика снижают, что ведет и к уменьшению тарифной ставки.

В конечном счете, описанный подход к определению тарифных ставок не только позволяет сделать более открытым и экономически эффективным сегмент страхования гражданской ответственности застройщика, но и имеет все шансы благотворно повлиять на развитие рынка долевого строительства. Страховое сообщество, безусловно, заинтересовано в этом!