

**Сокол Павел Викторович\***,  
*доцент кафедры гражданского и предпринимательского права  
ФГАОУ ВО «Самарский национальный исследовательский  
университет имени академика С.П. Королева»,  
кандидат юридических наук  
(г. Самара)*

## **НОВЕЛЛЫ В СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРАМ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

В статье рассматриваются изменения в вопросе страхования гражданской ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве. Это весьма популярный способ обеспечения исполнения обязательств застройщика в рамках ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

С октября 2017 года в данном вопросе произошли существенные изменения. Теперь исполнение обязательства застройщика будет обеспечиваться компенсационным фондом из обязательных отчислений застройщиков. Компенсационный фонд будет формироваться из обязательных отчислений застройщиков специально созданной организацией – Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства

В статье также анализируется проблема замены выгодоприобретателя в в страховании гражданской ответственности. Это происходит при уступке прав по договору участия в долевом строительстве.

До октября 2017 года одним из популярных способов обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве являлось страхование гражданской ответственности застройщика.

В частности, в соответствие с п.1 ст.15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

---

\* © Сокол П.В., 2018

Федерации»<sup>1</sup>, исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем:

1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков (далее - общество взаимного страхования), имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;

2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Банк России принятые ею в рамках вида страхования «страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» правила страхования и удовлетворяющий определенным специальными требованиями.

Страховые компании должны отвечать следующим критериям:

- осуществление страховой деятельности не менее 5 лет;
- наличие собственных средств в размере не менее чем 1 млрд. руб., в том числе уставного капитала в размере не менее чем 120 млн. рублей. Законодатель установил более жесткие требования для этого вида страхования, т.к. минимальный размер уставного капитала для страхования гражданской ответственности составляет 120 млн. руб., иных требований к размеру собственных средств страховщика в Законе РФ от 27.11.1992 г. № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации»<sup>2</sup> (ст.25) не содержится;
- 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 в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>3</sup>;
- отсутствие решения Банка России о назначении временной администрации страховой организации;
- отсутствие решения арбитражного суда о введении в отношении страховой организации одной из процедур, применяемых в деле

о банкротстве, в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Данным критериям соответствовали 17 страховых компаний<sup>4</sup>.

Объектом страхования являются имущественные интересы застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Страховым случаем будет выступать неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из следующих документов:

а) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога;

б) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Срок договора страхования - со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и 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.

Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 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»<sup>5</sup> внесены значительные изменения в этот вопрос. Данный федеральный закон в большинстве своих положений вступил в силу с момента его официального опубликования – с 30 июля 2017 года (п.1 ст.25).

Институт страхования гражданской ответственности застройщика или участие застройщика в обществе взаимного страхования, ранее

предусматривающиеся в ст.15.2 Федерального закона № 214-ФЗ как условие обеспечения исполнения обязательства, заменяется на необходимость внесения застройщиками денежных средств в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

Соответствующая организация образована постановлением Правительства РФ от 07 октября 2017 г. № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»<sup>6</sup> посредством преобразования ранее созданного Правительством РФ Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства.

Обязательные отчисления (взносы) застройщиков в компенсационный фонд определены в размере 1,2 % от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (п.1 ст.10 Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ).

Однако, указанная обязанность по уплате обязательных отчислений (взносов) застройщиками будет касаться только тех застройщиков в отношении многоквартирных домов и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (п. 5 ст. 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ). То есть после 21 октября 2017 года.

Соответственно в отношении других ситуаций, страхование гражданской ответственности застройщиков будет актуальным.

Кроме того, застройщик также вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору (ст.15.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ). Указанное страхование относится к категории добровольного страхования.

В этой связи страхование гражданской ответственности застройщика по договорам участия в долевом строительстве будет сохранять свою актуальность в определенной части. В связи с этим, уместно рассмотреть положение выгодоприобретателя в этом договоре,

которым является участник долевого строительства, в том числе в контексте существующего на практике подхода о возможности замены выгодоприобретателя в этом договоре исключительно с согласия страховщика.

В частности, в генеральном договоре (полисе) к договору участия в долевом строительстве о страховании гражданской ответственности застройщиков одной из общедолевых страховых компаний указано, что «замена выгодоприобретателя по настоящему полису осуществляется с письменного согласия страховщика и оформляется дополнительным соглашением»<sup>7</sup>. Насколько подобное условие отвечает требованиям закона?

Наличие фигуры выгодоприобретателя в договоре страхования гражданской ответственности позволяет квалифицировать его как договор в пользу третьего лица.

Исходя из п.1 ст.430 ГК РФ, договором в пользу третьего лица признается договор, в котором стороны установили, что должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

В силу п.1 ст.929 ГК РФ по договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

В соответствии с п.6 ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, выгодоприобретателями по договору страхования являются: граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Выгодоприобретателями по договору страхования могут быть кредитные организации, получившие права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, вследствие ос-

тавления за собой предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>8</sup>. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом в письменной форме страховщика.

В данном федеральном законе не установлено никаких особенностей по замене выгодоприобретателя, поэтому должен применяться общий, установленный гражданским законодательством порядок.

В ГК РФ в гл.24 «Перемена лиц в обязательстве» в общем виде урегулирована процедура перемены лиц в обязательстве, и предусмотрена возможность для замены кредитора и должника.

В частности, согласно абз.1 п.2 ст.382 ГК РФ, для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Однако, третье лицо, в пользу которого договор заключен (выгодоприобретатель) не может быть квалифицирован как основной кредитор. Исходя из этого, данная глава на замену выгодоприобретателя в обязательстве не распространяется.

Страховые правовые отношения регламентируются гл.48 ГК РФ «Страхование».

Страхование ответственности застройщика в рамках правоотношений по участию в долевом строительстве, согласно Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, относится к договору страхования ответственности по договору.

Как установлено ст.932 ГК РФ, страхование риска ответственности за нарушение договора допускается в случаях, предусмотренных законом.

По договору страхования риска ответственности за нарушение договора может быть застрахован только риск ответственности самого страхователя. Договор страхования, не соответствующий этому требованию, ничтожен.

Риск ответственности за нарушение договора считается застрахованным в пользу стороны, перед которой по условиям этого договора страхователь должен нести соответствующую ответственность, – выгодоприобретателя, даже если договор страхования заключен в пользу другого лица либо в нем не сказано, в чью пользу он заключен.

Порядок замены выгодоприобретателя в договоре страхования регламентируется ст.956 ГК РФ, согласно которой, страхователь

вправе заменить выгодоприобретателя, названного в договоре страхования, другим лицом, письменно уведомив об этом страховщика. Замена выгодоприобретателя по договору личного страхования, назначенного с согласия застрахованного лица (пункт 2 статьи 934), допускается лишь с согласия этого лица.

Выгодоприобретатель не может быть заменен другим лицом после того, как он выполнил какую-либо из обязанностей по договору страхования или предъявил страховщику требование о выплате страхового возмещения или страховой суммы.

Это императивная норма. Регулирование носит характер специальной правовой нормы и не содержит в себе возможностей установить иной порядок регламентирования в договоре по соглашению сторон.

Причем, как видно положения п.6 ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ полностью соответствуют данной норме.

В то же время на практике достаточно популярным являлось включение в договоры страхования гражданской ответственности застройщика условия о том, что «замена выгодоприобретателя по настоящему полису осуществляется с письменного согласия Страховщика и оформляется дополнительным соглашением». В качестве примера можно назвать генеральный договор (полис) 77 ОТЗГ-2015 433/3 от 01.07.2015 г.

Однако, данное условие противоречит уже приведенным выше положениям ст.956 ГК РФ и п.6 ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В силу п.1 ст.422 ГК РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

По этим причинам, такое условие договора страхования (полиса) 77 ОТЗГ-2015 433/3 от 01.07.2015 г. не должно применяться.

Для замены выгодоприобретателя в таком договоре страхования ответственности застройщика по договору участия в долевом строительстве, достаточно заключить договор уступки прав требования и впоследствии письменно уведомить страховщика о замене выгодоприобретателя.

## Примечания

<sup>1</sup> Российская газета. – 2004. – 31 декабря. – № 292.

<sup>2</sup> Российская газета. – 1993. – 12 января. – № 6.

<sup>3</sup> Российская газета. – 2002. – 2 ноября. – № 209-210.

<sup>4</sup> Список страховщиков, соответствующих требованиям ст.15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» / [Электронный ресурс]. - [bitly.su/vd1Y8Cb](http://bitly.su/vd1Y8Cb)

<sup>5</sup> [Электронный ресурс]. - [bitly.su/trjIZSOo](http://bitly.su/trjIZSOo)

<sup>6</sup> [Электронный ресурс]. - [bitly.su/trjIZSOo](http://bitly.su/trjIZSOo)

<sup>7</sup> Генеральный договор (полис) Страховой компании «Универ-Гарант» 77 ОТЗГ-2015 433/3 от 01.07.2015 г. к договору участия в долевом строительстве от 08.04.2015 г. / [Электронный ресурс]. - [bitly.su/Ur7zYvC](http://bitly.su/Ur7zYvC)

<sup>8</sup> СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.