



Участникам страхового рынка

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел.: (495) 771-91-00

От 10.07.2018 № ИН-015-53/45

Информационное письмо по вопросам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в случае банкротства застройщика

Банк России в связи с возникающими вопросами по страхованию гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства¹ по договору участия в долевом строительстве (далее – Страхование ГОЗ) в случае банкротства застройщика информирует о следующем.

1. О требованиях участников строительства².

Исходя из содержания пункта 2 части 35 статьи 25 Федерального закона от 29.07.2017 № 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 – Закон № 218-ФЗ)³, страховым случаем по Страхованию ГОЗ является неисполнение или ненадлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве вследствие

¹ Лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

² Лицо, имеющее требование к застройщику о передаче жилого помещения или денежное требование.

³ В силу части 7 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, если договор с первым участником долевого строительства заключен до 20.10.2017 включительно, к правоотношениям по Страхованию ГОЗ применяются статьи 1–23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных статьей 25 Закона № 218-ФЗ.

банкротства застройщика при наличии решения арбитражного суда о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 201.4 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) после принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и об открытии конкурсного производства застройщик обязан передать конкурсному управляющему сведения о всех участниках строительства. Конкурсный управляющий в пятидневный срок с даты получения сведений от застройщика уведомляет всех выявленных участников строительства об открытии конкурсного производства⁴ и о возможности предъявления участниками строительства требований и сроке их предъявления. В зависимости от характера требований они подразделяются на требования о передаче жилых помещений⁵ и денежные требования⁶.

Денежные требования участников строительства и требования участников строительства о передаче жилых помещений предъявляются конкурсному управляющему. Конкурсный управляющий рассматривает требования участников строительства и включает их в реестр требований о передаче жилых помещений, который является частью реестра требований кредиторов (пункт 3 статьи 201.4 Закона о банкротстве).

Исходя из изложенного, по мнению Банка России, представление участником строительства при наличии решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Законом о банкротстве, выписки из реестра требований

⁴ Конкурсное производство вводится сроком на один год. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле о банкротстве застройщика, до шести месяцев.

⁵ Требование участника строительства о передаче ему на основании возмездного договора в собственность жилого помещения (квартиры или комнаты) в многоквартирном доме или жилого помещения (части жилого дома) в жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков, которые на момент привлечения денежных средств и (или) иного имущества участника строительства не введены в эксплуатацию.

⁶ Денежное требование о:

- возврате денежных средств, уплаченных до расторжения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику до расторжения такого договора;
- возмещении убытков в виде реального ущерба, причиненных нарушением обязательства застройщика передать жилое помещение по договору, предусматривающему передачу жилого помещения;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом недействительным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору;
- возврате денежных средств, уплаченных по договору, признанному судом или арбитражным судом незаконным и предусматривающему передачу жилого помещения, и (или) денежных средств в размере стоимости имущества, переданного застройщику по такому договору.

кредиторов или реестра требований о передаче жилых помещений, является основанием для осуществления страховой выплаты.

2. О формировании страховщиком резерва заявленных, но неурегулированных убытков (далее - РЗНУ).

В соответствии со статьей 26 Закона Российской Федерации от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации» для обеспечения исполнения обязательств по страхованию страховщики на основании актуарных расчетов определяют выраженную в денежной форме величину страховых резервов (формируют страховые резервы) и обеспечивают их активами (средствами страховых резервов). Средств страховых резервов должно быть достаточно для исполнения обязательств страховщиков по осуществлению предстоящих страховых выплат и иных действий по обслуживанию указанных обязательств. Формирование страховых резервов осуществляется страховщиками в соответствии с правилами формирования страховых резервов, которые утверждаются Банком России и устанавливают виды страховых резервов, обязательность и условия их формирования, а также методы расчета страховых резервов.

Согласно пункту 2.5 Положения Банка России от 16.11.2016 № 558-П «О правилах формирования страховых резервов по страхованию иному, чем страхование жизни» (далее - Положение № 558-П) РЗНУ представляет собой расчетную величину неисполненных или исполненных не полностью на расчетную дату обязательств страховщика по осуществлению страховых выплат, о факте наступления которых в установленном законом или договором порядке заявлено страховщику в расчетном или предшествующих ему периодах.

В соответствии с пунктом 3.2.5 Положения № 558-П при расчете РЗНУ по учетной группе 12⁷ в случае получения информации о наличии страхового случая по объекту строительства, к которому относится договор, РЗНУ формируется в размере страховой суммы по договору.

⁷ Учетная группа 12 «Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве».

Сведения о банкротстве застройщиков являются открытыми и общедоступными и в соответствии с пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве опубликовываются в официальном издании, определенном Правительством Российской Федерации в соответствии с федеральным законом⁸, а также включаются в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, являющийся неотъемлемой частью Единого федерального реестра сведений о фактах деятельности юридических лиц.

Учитывая изложенное, по мнению Банка России, необходимость формирования страховщиком РЗНУ в размере страховой суммы по договорам Страхования ГОЗ возникает с даты опубликования сведений о банкротстве застройщика в порядке, установленном пунктом 1 статьи 28 Закона о банкротстве.

По истечении сроков, предусмотренных пунктом 4 статьи 201.4 Закона о банкротстве для формирования и закрытия реестра требований кредиторов, корректировка размера РЗНУ осуществляется страховщиком на основании выписок из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований участников строительства, полученных им в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 201.5 Закона о банкротстве.

Вместе с тем полагаем допустимым корректировку размера РЗНУ и при обращении участника строительства к страховщику для получения страховой выплаты в размере требований, содержащихся в выписке из реестра требований кредиторов или реестра требований о передаче жилых помещений.

Настоящее письмо подлежит опубликованию на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель Председателя
Банка России

В.В. Чистюхин

⁸ Газета «Коммерсантъ» - Распоряжение Правительства Российской Федерации от 21.07.2008 № 1049-р «Об официальном издании, осуществляющем опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

