

Страхование недвижимости как одно из направлений имущественного страхования в РФ

Бережной Игорь Александрович

*Хабаровский государственный университет экономики и права
студент*

Аннотация

Статья посвящена изучению особенностей страхования имущества, в частности, страхования объектов недвижимости. Цель работы - ознакомиться с основными положениями и проблемами в данной отрасли страхования.

Ключевые слова: страхователь, страховщик, недвижимость, страховой полис, риск, страховой случай, страховое возмещение.

Real estate insurance as one of directions of property insurance in the Russian Federation

Berezhnoy Igor Aleksandrovich

*Khabarovsk State University of Economics and Law
student*

Abstract

The article is devoted to the study of the peculiarities of property insurance, in particular, the insurance of real estate objects. The purpose of the work is to familiarize with the main provisions and problems in this insurance industry.

Keywords: policyholder, insurer, real estate, insurance policy, risk, insured event, insurance compensation.

Страховая деятельность направлена на достижение главной своей цели – обеспечение страховой защиты имущественных интересов граждан и юридических лиц, в частности, их интересов, связанных с владением, использованием и распоряжением недвижимым имуществом.

Страхование недвижимости представляет собой одну из разновидностей имущественного страхования. Физические лица вправе добровольно застраховать свою недвижимость. Что касается юридических лиц, то помимо добровольного, есть и обязательные случаи страхования недвижимости. Например, если объект относится к государственной собственности.

Обращаясь к истории развития имущественного страхования в России, отметим, что оно берет свое начало с последней четверти 18 века. В этот период Екатерина вторая вводит запрет на страхование имущества у иностранных страховщиков и утверждает специальную структуру при государственном банке – Государственная страховая экспедиция. Однако

перечень объектов, попадающих под страхование, был ограничен и возможен только для каменных построек [10].

Деятельность появившихся в 19 веке частных страховых обществ была прекращена после образования Советского Союза. На всем периоде существования СССР действовала единственная страховая организация «Госстрах», предоставляющая услуги обязательного и добровольного страхования. Отметим, что самым «популярным» видом страхования в российском обществе вплоть до распада советского государства был огневое страхование. Риск возникновения пожара и как следствие за ним гибель имущества служили ключевой причиной обращения к страхованию в отличие от других европейских стран, где в первую очередь получило развитие морское страхование судов и грузов.

Изменение политического курса и переход к рыночной экономике коренным образом внесли изменения в положение дел страхования как отрасли. Особенно это коснулось аспекта законодательного регулирования.

Порядок имущественного страхования в настоящее время, главным образом, регламентируется положениями ГК РФ, Жилищным Кодексом РФ, Федеральным Законом «Об организации страхового дела».

В настоящее время среди действующих видов имущественного страхования жилищное страхование должно быть достаточно востребованным в нашем обществе по объективным причинам. Так, состояние жилого фонда в стране крайне неоднородно. С одной стороны, воздвигаются новые жилые дома. В 2017 году общая площадь всех жилых помещений составила 3 514,3 млн. кв.м. С другой стороны, нельзя забывать об аварийном жилье суммарной площадью 24,6 млн. кв.м., при этом полагаем, что данная категория жилого фонда продолжает применяться в целях проживания.

Еще немного статистики. В нашей стране все жилые помещения по периодам воздвижения можно распределить следующим образом: около 4 % приходится на дореволюционные постройки, 24 % - постройки, созданные с 1917 – 1961 годы, 72 % - жилой фонд, запущенный в эксплуатацию после 1961 года. В то же время требования, предъявляемые к жилищам, обновляются каждые 7 - 8 лет. Принимая также во внимание тот факт, что за последние 25 лет существующие жилые постройки подвергаются преимущественно косметическим или аварийным ремонтам, состояние жилого фонда в общем и целом не стоит оценивать как вполне удовлетворительное [4, с. 21].

Таким образом, будь то собственник нового жилья либо владелец постройки двадцатого века, имущество каждого из них может быть подвержено тому или иному риску возникновения ущерба. А в соответствии со статьями 210 и 211 Гражданского Кодекса РФ именно собственник помещения несет бремя содержания имущества и отвечает по рискам его случайной гибели.

Страхование недвижимости представлено:

- страхованием жилья (городских квартир) граждан;

- страхованием коттеджей, дачных домов, другой загородной недвижимости;

- страхование недвижимости, приобретаемое по ипотечному договору;
- титульное страхование.

Жилищное страхование предполагает возмещение убытков при наступлении определенных страховых случаев, вызванных рисками:

- рисками повреждения или уничтожения имущества в результате пожара, затопления, кражи, стихийного бедствия, противоправных деяний третьих лиц;

- рисками при нахождении жилья в ипотеке (залоге);
- рисками утраты права собственности;
- рисками участника долевого строительства.

Страхование объектов имущества в РФ, в отличие от европейских стран, в большинстве случаев является добровольным. Однако есть исключения. Так, например, если жилое помещение находится под залогом, в ипотеке, то на законодательном уровне установлено, что данный объект должен быть застрахован.

Одним из неотъемлемых условий передачи имущества на страхование является наличие документа, подтверждающего регистрацию права собственности на объект у страхователя.

Немного слов о жилье, предоставляемом в аренду. Заключенный между сторонами договор аренды может фиксировать обязанность арендатора передавать на страхование как само арендуемое жилое помещение, так и ответственность арендатора по обязательствам перед третьими лицами, вызванная эксплуатацией помещения арендатором [9].

Договор страхования жилого помещения заключается только в письменной форме. ГК РФ предусматривает наличие обязательных элементов в таком договоре: - стороны договора (страховщик, страхователь, выгодоприобретатель; в большинстве случаев страхователь и выгодоприобретатель – одно лицо), их реквизиты; - перечень имущества, подлежащего страхованию; - риски, передаваемые на страхование (что будет считаться страховым случаем); - страховая сумма (денежная сумма, в пределах которой страховщик несет ответственность по страховой выплате); - срок действия договора. Обращаем внимание, что страховой полис вступает в силу после его оплаты, что предполагает за собой внесение страхователем суммы страхового взноса в фонд страховщика.

На сегодняшний день в рамках предоставления услуги по страхованию квартиры страховые компании принимают на страхование обширный перечень объектов (конструктивные элементы квартиры, внутренняя отделка и инженерное оборудование, домашнее имущество, дорогостоящее и не относящееся к домашнему имуществу, гражданская ответственность собственника жилья). Очень важно правильно (т.е. с учетом рыночных цен) оценить страховую стоимость имущества. Поскольку от этой величины зависит не только сумма страхового взноса, но и главным образом размер предполагаемого страхового возмещения.

При наступлении страхового случая по договору имущественного страхования страхователь в незамедлительном порядке обязан уведомить об этом страховую компанию. Сроки такого оповещения могут быть установлены договорным порядком. Неисполнение данной обязанности наделяет возможностью страховщика отказать в выплате страхового возмещения, и право на денежное возмещение убытков придется дополнительно доказывать.

Помимо этого, страхователь обязан принять возможные меры для уменьшения возможного ущерба. Необходимым является также сообщение о произошедшем событии соответствующих служб и органов, таких как полиция, аварийно-спасательная служба и др. Проводится экспертиза с целью получения документов, подтверждающих факт, а также объем повреждения (гибели, кражи) имущества. Не допускается создание препятствий какого либо характера для страховщика при осмотре, выявлении причин страхового случая, определении размеров убытка [1].

К услуге титульного страхования стоит прибегнуть, к примеру, в случае приобретения объекта недвижимости у лица, являющегося собственником по праву наследования. Поскольку имеется определенная вероятность появления неучтенных ранее наследников на данный объект купли-продажи. Сделка в судебном порядке будет признана недействительной, а немалые средства будут потрачены. Договор титульного страхования обеспечит защиту прав покупателя. И если объект будет передан наследнику, застрахованное лицо, по крайней мере, получит определенную сумму в возмещение своих потерь. Безусловно, помимо плюсов данного страхования, имеются минусы. Например, страхование ограничено по времени согласно условиям договора. В то время как наследники могут предъявить свои права на объект в течение десяти лет. Таковым является срок предельной исковой давности наследников.

Несмотря на то, что наблюдается положительная тенденция в развитии страхования имущества в нашей стране, существуют проблемы и в данном секторе оказания услуг.

Во-первых, это финансовая неграмотность как со стороны страхователей, так и со стороны страховщиков. К сожалению, большая часть населения страны не осознает всю значимость и полезность страховой услуги. По данным опроса одним из аналитических центров в сентябре 2018 года лишь 38 % опрошенных подтвердили понимание необходимости страховой защиты своего жилья.

Так, большинство из нас обращается к страхованию после того, как потерпело убытки от конкретного страхового случая со своим имуществом. Конечно, надо понимать, что страхование позволяет защитить нас только от того или иного риска, определенного договором со страховой организацией, причем ограничено во времени. Риск же характеризуется случайностью, то есть может и не произойти вовсе. Тогда, как рассуждают многие из нас, зачем терять часть своего дохода, передавая его страховщикам в качестве страховой премии для спасения от того, что не случится в будущем. Однако

тем самым, без какого-либо планирования, мы живем только в рамках «здесь и сейчас».

В защиту населения домашних хозяйств скажем об их недостаточном уровне доходов, когда возможности человека очень ограничены и на первом плане находится покрытие ежемесячных бытовых потребностей семьи, а до обращений к страховой компании не может быть и речи.

Страховщики же, в свою очередь, в недостаточной мере подключают к своей работе специалистов в области гражданского и уголовно-процессуального права, устанавливая ключевую цель лишь в увеличении объемов продаж страховых полисов. В частности, следует проводить оценку законности документов, подтверждающих факт страхового случая и размер полученного ущерба.

Сектор страховых услуг подвержен противоправными действиями страхователей, такими как целенаправленное завышение действительной стоимости объекта страхования, или вовсе умышленное совершение действий, попадающих под страховой случай (поджог, кража, угон).

К противоправным действиям также относится двойное страхование, что подразумевает за собой одновременное страхование одного объекта в конкретный период времени у разных страховщиков. При этом общая сумма страхового возмещения по всем полисам в совокупности больше действительной стоимости застрахованного объекта. Страхователь на момент заключения договора будет проинформирован о данном запрещенном приеме, поскольку именно он несет ответственность за деяния подобного характера. Двойное страхование юридически не запрещено только в случае, если общая сумма страховой выплаты от всех страховых компаний не превысит стоимость застрахованного имущества [11].

В то же время существует недоверие граждан к страховым организациям по причинам отказа последних в страховых выплатах при проблемных случаях оценки реального ущерба, а также снижении сумм таких выплат.

Таким образом, проблема состоит также и в доверительном построении отношений между сторонами договора страхования. Следует исключить возможные цели обогащения друг от друга, принимая во внимание только главную задачу в оказании страховой услуги.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 года № 14-ФЗ.
2. Федеральный закон РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 года № 4015-1.
3. Архипов А. П., Адонин А. С. Страхование: учебно-методический комплекс. М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. 424 с.
4. Ахвледиани Ю. Т. Страхование: учебник для студентов вузов. М.: Юнити-Дана, 2012. 543 с.
5. Матехина О. В. Современное состояние жилого фонда и вопросы его

- реконструкции. // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2017. № 2(20). С. 21-24.
6. Сербиновский, Б. Ю., Гарькуша В. Н. Страхование дело: курс лекций. Ростов-н/Д: ЮФУ, 2010. 387 с.
 7. Сплетугов Ю. А., Дюжиков Е. Ф. Страхование: учебное пособие. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. 357 с.
 8. Шихов А. К. Страхование: организация, экономика, правовые аспекты: учебное пособие для вузов. М.: КУРС: НИЦ ИНФРА-М, 2012. 368 с.
 9. URL: <https://www.prostrahovanie24.ru/>
 10. URL: <https://www.insur-portal.ru/>
 11. URL: <https://www.strahovkunado.ru/>