

СТРАХОВАНИЕ ЖИЛЬЯ И СВЯЗАННЫХ С НИМ РИСКОВ

В последнее время на белорусском страховом рынке все активнее поднимаются вопросы страхования жилья и связанных с ним рисков. Жилищное страхование – один из эффективных способов защиты имущества граждан от непредвиденных негативных обстоятельств, имеющий большое социально-экономическое значение. Однако в Республике Беларусь жилищный сектор охвачен страхованием недостаточно.

Существуют различные виды страхования жилья от разных рисков.

Страхование строений граждан в республике проводится в обязательной и добровольной форме. В последние годы многие страховые компании стали осуществлять страхование гражданской ответственности и расходов граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями на случай нанесения ущерба (вреда) третьим лицам. Обычно этот вид страхования предлагается вместе с классическим страхованием объектов недвижимости. В случае пожара, залива водой соседних квартир и некоторых других случаях виновной стороне не придется расплачиваться собственными деньгами, ущерб возместит страховщик. Весьма актуальным, имеющим социальную значимость, видом страхования является обязательное страхование ответственности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за неисполнение обязательств по договорам создания объектов долевого строительства.

В результате решения задач, намеченных в постановлениях правительства по проведению жилищной реформы, Национальной жилищной программе, были созданы правовые и организационные основы государственной жилищной политики, определены ее приоритетные направления и разработаны механизмы их реализации. Право собственности на жилье, а также рынок жилья стали неотъемлемой частью отношений в жилищной сфере. Радикальные изменения произошли в системе финансирования жилищного строительства, основную

роль стали играть внебюджетные источники, кредитные ресурсы и собственные средства частных застройщиков. Сегодня ряд банков осуществляет кредитование населения, в том числе и на покупку квартир на первичном рынке. Возрастает роль страхования при ипотеке и жилищном инвестировании.

Страхование квартир при ипотеке, т. е. кредитовании под залог приобретаемого жилья, является одним из приоритетных направлений деятельности страховых организаций на белорусском страховом рынке. Согласно условиям ипотечного кредитования заемщик обязан за свой счет застраховать приобретаемую квартиру от уничтожения и повреждения. При разработке программы ипотечного страхования необходимо правильно определить необходимость в страховой защите от данных конкретных рисков. Представляется целесообразным акцентировать внимание на некоторых видах страхования, которые достаточно обоснованно становятся практически обязательными для потенциального заемщика. В большинстве случаев страхование имущества, жизни, от несчастных случаев и т. п. является обязательным условием при предоставлении кредита физическим лицам. Так, страхование жизни и здоровья заемщика позволяет кредитно-финансовому учреждению, выдавшему ипотечный кредит, быть уверенным в том, что кредит будет погашен даже в случае смерти застрахованного. Договоры страхования заключаются с условием постепенно снижающейся страховой суммы вслед за погашением размера долга.

В странах дальнего и ближнего зарубежья получило распространение страхование при жилищном инвестировании. Заключив договор страхования жилищного инвестирования, страховщик гарантирует возврат денег, внесенных на строительство квартиры (выплату страхового возмещения), если инвестор не получит ее по любой причине, от него не зависящей. Выдавая такую гарантию, страховщик самым тщательным образом изучает документы и обстоятельства, связанные с реализацией инвестиционного проекта. При этом юридическая услуга для страхователя-инвестора будет бесплатной: она входит в стоимость страхового полиса. И только убедившись в законности строительства, корректности договорных отношений участников проекта, страховщик согласится на заключение договора страхования. Однако даже после тщательного изучения документов, страховщик не может гарантировать, что строительство будет завершено и инвестор получит квартиру. Страховая компания гарантирует возмещение убытков страхователя, связанных с неудачным вложением денежных средств.

Страховщик может и отказаться от страхования, если, по его мнению, документы, сопровождающие строительство, ненадлежащим образом оформлены, а надежность контрагента страхователя вызывает сомнения. Поэтому к страховщику лучше обращаться до того, как инвестиции будут произведены. Оценить на этапе подготовки строительной площадки риск невыполнения строительных работ подрядной организацией очень сложно. Но большое количество объектов, проанализированных страховщиком, специализирующимся на страховании при

жилищном инвестировании, позволяет отслеживать процессы данного сегмента рынка недвижимости и на стадии анализа выявлять проблемные варианты, риск инвестирования в которые нельзя считать допустимым.

В настоящее время на рынке недвижимости участились случаи, когда клиенты агентств недвижимости несут убытки по вине данных организаций. В целях защиты интересов клиентов с 1 мая 2006 г. в республике введено обязательное страхование ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением.

Обязательное страхование ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, в Республике Беларусь выступает видом страхования договорной ответственности – возникает по закону обязанность возместить ущерб, причиненный коммерческой организацией, осуществляющей риэлтерскую деятельность, имущественным интересам потребителям ее услуг (неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на оказание риэлтерских услуг) при:

- продаже жилых помещений с аукционов или на конкурсной основе;
- совершении сделок купли-продажи, дарения, обмена, мены жилых помещений, по расселению коммунальных квартир, отселению жилых домов, подлежащих реконструкции;
- заключении договоров купли-продажи жилых помещений с пожизненным содержанием их владельцев и последующей передаче в собственность после смерти прежнего владельца лицам, оплачивающим пожизненное содержание;
- совершении сделок по сдаче в аренду жилых помещений, находящихся в собственности как юридических, так и физических лиц;
- совершении иных сделок и юридических действий при проведении страхователем риэлтерской деятельности в соответствии с законодательством.

Компенсируются также разумные и целесообразно понесенные страхователем судебные расходы и издержки по урегулированию убытков (найма адвоката, экспертов и т.п.) в результате исковых требований, предъявленных к нему в связи с осуществлением риэлтерской деятельности. Страховая компания вправе потребовать от страхователя дополнительно любые сведения, которые имеют значение для оценки страхового риска. Помимо ошибок коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, существуют и другие риски, способные повлечь за собой неблагоприятные последствия для собственника, как-то: наличие неучтенных прав бывших владельцев, упущения в процедуре регистрации сделок, изменения в жилищном законодательстве. Таким образом, конституционное право добросовестного приобретателя на жилье не обеспечено, что требует развития методов их защиты.

Страхование титула – это страхование потери имущества в результате утраты права собственности. В Беларуси риски утраты собственности достаточно велики. Принимая во внимание то, что белорусское законодательство предусматривает множество причин признания сделки недействительной, необходимость

применения титульного страхования в качестве одного из основных инструментов по обеспечению гарантий прав собственника не вызывает сомнений.

Страховым случаем при титульном страховании является потеря страхователем недвижимого имущества в результате утраты права собственности на недвижимое имущество, как правило, по следующим основаниям:

1. Признание сделки недействительной в результате ее совершения: в противоречие законодательным, иным правовым актам; с целью прикрыть другую сделку; недееспособным гражданином; неспособным юридическим лицом; физическими или юридическими лицами, ограниченными в полномочиях на совершение сделки; несовершеннолетними лицами; ограниченно дееспособным гражданином; дееспособным гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими; под влиянием заблуждения; под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств.

2. Истребование недвижимого имущества от добросовестного приобретателя (страхователя).

Страховая сумма, как правило, равна рыночной стоимости недвижимого имущества.

Страховой взнос (премия) зависит от срока страхования и конкретного перечня страховых случаев, устанавливаемого страховщиком.

Необходимо различать страхование недвижимого имущества и страхование прав собственности на недвижимое имущество. В отличие от страхования имущества, где страховые обязательства распространяются на события, которые наступают с момента вступления в силу договора страхования, страхование титула означает страхование от событий, произошедших в прошлом, последствия которых могут отразиться в будущем. При этом подразумевается, что все страховые события уже произошли, но еще не проявлены.

Деятельность страховой компании тесно связана с деятельностью агентства по недвижимости. Агентства имеют информацию лишь о нескольких сделках с квартирами, заключенных в самое последнее время, и, как правило, не могут поручиться за законность всех сделок, совершенных с каждой конкретной квартирой. Страховщики перед заключением договора страхования изучают все данные по истории приобретаемых клиентами квартир и результаты экспертизы документов по недвижимости исключительно в своих интересах, так как им очень невыгодно, чтобы сделка, которую они застраховали, в дальнейшем была признана недействительной. Поэтому если страховая компания отказывается страховать право собственности на недвижимость, то это может служить определенным сигналом, что с данной квартирой не все благополучно.

Экспертиза достоверности сведений, содержащихся в документах на недвижимость, проводится страховой компанией по двум направлениям:

1. Изучение этапов перехода прав собственности на недвижимость от одних владельцев другим.

2. Выяснение, кто в данной квартире был прописан и проживал временно.

Таким образом, титульное страхование позволяет заемщикам или покупателям недвижимости рассчитывать на возмещение понесенных убытков в случаях расторжения судом кредитного договора или договора купли-продажи недвижимости.

Немаловажной деталью, является и то обстоятельство, что титульное страхование облегчает и удешевляет получение банковского кредита на покупку недвижимости, так как снижает расходы банка на предварительное изучение объекта недвижимости и его истории.

За рубежом ни одна сделка купли-продажи квартиры или дома не заключается без одновременного заключения договора титульного страхования. Несмотря на огромную значимость титульного страхования, предусматривающего специальную защиту собственников имущества от риска его потери, на страховом рынке республики данный вид не получил развития.

Введение и дальнейшее развитие новых видов страхования жилья и сопутствующих страховых продуктов будет способствовать более широкой страховой защите имущественных интересов граждан Республики Беларусь, обеспечению их социальных гарантий.