

Страхование жилья: реалии и потенциал

Галина КОРЖЕНЕВСКАЯ,
доцент БГЭУ,
кандидат экономических наук

Известно, страхование строений граждан в республике проводится в обязательной и добровольной форме. Обязательное страхование строений, принадлежащих гражданам, возложено на БРУСП «Белгосстрах» на основе Указа Президента Республики Беларусь от 26 августа 2006 г. № 530 «О страховой деятельности» (далее – Указ). В соответствии с Указом обязательному страхованию подлежат жилые дома и примыкающие к ним строения, квартиры в блокированных жилых домах, принадлежащие гражданам на праве собственности и постоянно используемые ими, членами их семей или иными лицами с согласия собственника для проживания и хозяйственных нужд. В Указе определены и объекты, не подлежащие обязательному страхованию. Это ветхие строения; строения, принадлежащие гражданам, место пребывания которых неизвестно; садовые домики (дачи); строения в населенных пунктах, которые используются гражданами периодически под садовые домики (дачи); хозяйственные (подсобные и дворовые постройки, гаражи, расположенные отдельно от жилого дома; квартиры в многоквартирных жилых домах [2].

В сравнении с ранее действовавшим в этой сфере Декретом Президента от 8 декабря 1997 г. № 18 «Об обязательном страховании строений, принадлежащих гражданам», по которому обязательному страхованию подлежали жилые дома и хозяйственные (подсобные) постройки, в том числе гаражи, расположенные в границах определенного земельного участка, в Указе перечень объектов страхования несколько сократился. Это можно расценивать как своеобразный посыл гражданам и страховым организациям – поле обязательного страхования строений сужается, государство сни-

мает с себя ответственность за риски, связанные с потерей такого имущества. Забота о сохранности недвижимого (впрочем, как и движимого) имущества должна стать делом его собственников и страховщиков в русле их обоюдных интересов.

Такой подход вполне закономерен с точки зрения перемен, произошедших в структуре жилищного фонда, источников финансирования жилищного строительства. Так, доля частного жилищного фонда с 1990 по 2004 гг. увеличилась с 53,5% до 81,7%. Если в конце 80-х годов 80% новой жилой площади строилось за счет государства, колхозов и других организаций и предоставлялось населению на безвозмездной основе, то сегодня почти такой же объем возводится за счет собственных средств населения и банковских кредитов [4].

Рост спроса на заемные средства для строительства или приобретения жилья вызывает необходимость появления новых разнообразных страховых услуг и соответствующих правовых документов, их регламентирующих. Отдельные вопросы страхования кредитов, имеющие локальный характер, некоторым образом разрешаются. Например, согласно условиям ипотечного кредитования заемщик обязан за свой счет застраховать приобретаемую квартиру от уничтожения и повреждения. Страхование имущества, жизни и т. п. является в ряде случаев обязательным условием при предоставлении кредита физическим лицам. Это позволяет кредитно-финансовому учреждению, выдавшему ипотечный кредит, быть уверенным в том, что кредит будет погашен даже в случае смерти застрахованного. Однако о существовании четкой, выверенной системы, выстроенной на взаимной выгоде всех сторон, говорить пока не приходится. Между тем во многих зарубежных странах она давно создана и эффективно действует. Заключив договор страхования жилищного инвестирова-

ния, страховщик гарантирует возврат денег, внесенных на строительство квартиры (выплату страхового возмещения), если инвестор не получит ее по любой причине, от него не зависящей.

В республике значительная часть жилья возводится методом долевого строительства. В связи с этим стоит вопрос защиты прав граждан-застройщиков. Рост инвестиционной привлекательности рынка недвижимости, наличие большого количества строительных площадок увеличивает вероятность появления организаций, не исполняющих свои обязательства. Поэтому 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 [2]. Но действующие в этой сфере правовые нормы в полной мере также не проработаны. Данный вид выступает видом страхования договорной ответственности, предметом которой являются обязательства, возникшие вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств [1. Ст. 824]. Через заключение договора обязательного страхования за неисполнение страхователем обязательств по договору создания объекта долевого строительства перед гражданином, включая индивидуального предпринимателя, и юридическим лицом по передаче им жилого (нежилого) помещения – готового объекта, обязанность возместить ущерб третьим лицам перекладывается со страхователя на страховщика. За причиненный ущерб страхователь может нести уголовную, административную ответственность, т.е. преследоваться по закону за свои противоправные действия по отношению к третьему лицу. Однако уголовная ответственность не являет-

ся объектом страхования ответственности.

С 1 мая 2006 г. в республике введено обязательное страхование ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением [2].

Данный вид страхования относится к страхованию профессиональной ответственности. Во многих зарубежных странах отдельные виды страхования профессиональной ответственности являются обязательными, и наличие страхового полиса является одним из условий получения права заниматься такой деятельностью. В этой сфере, помимо ошибок коммерческих организаций, существуют и другие риски, способные повлечь за собой неблагоприятные последствия для собственника: наличие неучтенных прав бывших владельцев, упущения в процедуре регистрации сделки, изменения в жилищном законодательстве. Таким образом, конституционное право добросовестного приобретателя на жилье не обеспечено, что требует развития методов их защиты.

Как известно, в мировой практике используются две принципиально различные системы регистрации – регистрация сделок (актовая регистрация, основанная на принципе «презумпция добросовестного покупателя, полагающегося на записи в реестре») и регистрация прав на недвижимое имущество (титульная регистрация, или система Торренса, основанная на принципе «презумпция неоспоримости зарегистрированного права»). Титульная система регистрации распространена и хорошо развита в Западной Европе, Австралии, Канаде. Актовая – в США, где практически каждая сделка с недвижимостью сопровождается страхованием титула, являющегося основным методом управления рисками, связанными с потерей права собственности. Таким образом, обеспечение гарантий прав собственника и прав третьих лиц берет на себя либо государство (при системе регистрации прав), либо страховые ком-

пании (при системе регистрации сделок посредством титульного страхования) [5].

Страхование титула – страхование потери имущества в результате утраты права собственности – чрезвычайно актуально для нашей страны. Из-за недостаточно развитой информационной базы и пробелов в законодательстве практически невозможно гарантировать покупателю чистоту предыдущих сделок по приобретаемой недвижимости. Поэтому риски утраты собственности достаточно велики. Фактически за «чистоту» объекта недвижимости никто не отвечает и гарантий прав ни один орган не предоставляет. Принимая во внимание, 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 него, вызванной признанием сделок недействительными в связи с совершением их в противоречие законодательным, иным правовым актам; с целью прикрыть другую сделку; недееспособным гражданином; неправопособным юридическим лицом; физическими или юридическими лицами, ограниченными в полномочиях на совершение сделки; несовершеннолетними лицами; ограниченно 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.

Поэтому страховые компании проводят экспертизу достоверности сведений, содержащихся в документах на недвижимость, изучают этапы перехода прав собственности на недвижимость от одних владельцев

другим, выясняют, 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. Страховая компания страхователя заинтересована в разрешении спора в пользу последнего. Как правило, страхователь выдает доверенность представителю страховой компании, который представляет его интересы, в том числе и при судебном урегулировании спора.

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.

Оценивая в целом состояние и тенденции развития страхования на рынке недвижимости, можно констатировать, что комплексное страхование жилья и связанных с ним рисков способствовало бы более широкой страховой защите имущественных интересов граждан Беларуси, обеспечению их социальных гарантий, созданию дополнительных стимулов для привлечения масштабных инвестиций в жилищную сферу.

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь. Глава 48 «Страхование».
2. Указ Президента Республики Беларусь от 26 августа 2006 г. № 530 «О страховой деятельности».
3. Указ Президента Республики Беларусь от 26 августа 2006 г. № 531 «Об установлении размеров страховых тарифов, страховых взносов, лимитов ответственности по отдельным видам обязательного страхования».
4. Кузнецов М.Г., Шашко Т.Д. Перспективы развития жилищной сферы в Беларуси // Белорусский экономический журнал. – 2006. – № 1.
5. Купрейшвили Б.Ю. Титульное страхование и альтернативные способы защиты права собственности // Финансы. – 2006. – № 8.