

# СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**Н.И. Уткин, доктор юридических наук, профессор,  
заслуженный юрист Российской Федерации;**

**В.М. Дашко.**

**Санкт-Петербургский университет ГПС МЧС России**

Показана система страховой защиты жилой недвижимости, основанная на последних изменениях законодательства и достижениях информационных технологий. Представленная система страховой защиты жилой недвижимости не вступает в противоречие с действующим законодательством, и основана на уже существующих механизмах правового регулирования, что, в значительной степени, облегчает процедуру введения данного вида страхования как с правовой точки зрения, так и в плане практической реализации.

*Ключевые слова:* страхование жилой недвижимости, возмещение ущерба, льготное налогообложение, добровольное страхование, открытые аукционы в электронной форме, пожары и иные стихийные бедствия

## RESIDENTIAL PROPERTY INSURANCE PROTECTION

N.I. Utkin; V.M. Dashko. Saint-Petersburg university of State fire service of EMERCOM of Russia

The authors presented a system of insurance protection of residential property based on recent changes in legislation and developments in information technology. This system of insurance protection of residential property does not conflict with applicable law, and based on the existing legal frameworks, which greatly facilitates the introduction of this type of insurance, from the legal point of view, and in terms of practical implementation.

*Keywords:* residential property insurance, indemnification, tax breaks, voluntary insurance, public auctions in electronic form, fires and other natural disasters

Пожары и иные стихийные бедствия в России регулярно наносят значительный ущерб жилью граждан и заставляют искать пути его возмещения.

Наиболее приемлемым способом с точки зрения государственных интересов является страхование жилой недвижимости.

Неоднократно предлагаемые к рассмотрению варианты страховой защиты в виде проектов законов об обязательном противопожарном страховании были связаны с серьезными законодательными, административными и социальными препятствиями к их введению. Основные законодательные препятствия к введению обязательного страхования жилья – его противоречие ст. 55 Конституции Российской Федерации [1] и ст. 935 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [2].

Однако никакие правовые нормы не запрещают ввести систему добровольного страхования жилья с определенными экономическими стимулами ее реализации. В данном случае экономическим стимулом для добровольного страхования жилья гражданами могут служить льготные тарифы при уплате налога на недвижимость, обязанность уплаты которого вводится в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 4 октября 2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» [3].

Следует отметить, что при его начислении налоговые органы будут исходить из приближенной к рыночной (кадастровой), а не инвентаризационной стоимости жилья. Платежи по налогу надо будет производить в 2016 г.

В 2015 г. Росреестр запустит новый интернет-портал, который поможет собственникам узнать кадастровую стоимость их недвижимости [4]. Появление данного ресурса упростит процедуру оценки жилых объектов страховщиками.

Закон предусматривает пятилетний переходный период, в течение которого можно будет использовать инвентаризационную оценку стоимости недвижимости. Регионы должны сами определить дату, когда они начнут взимать налог исходя из кадастровой оценки [5].

Таким образом, возможно, использовать данный переходный период как время для организации страхования жилой недвижимости.

В предлагаемой системе страхования может быть реализован наиболее современный и экономически выгодный для страхователя способ заключения договора страхования – через проведение открытых аукционов в электронной форме. Аналогичные механизмы уже применяются на практике в ходе обязательного страхования – тогда, когда условия страхования стандартны и разница лишь в предлагаемой стоимости услуг по страховой защите.

Открытый аукцион в электронной форме (ОАЭФ) – это аукцион в электронной форме на сайте электронной торговой площадки, аккредитованной Министерством экономического развития Российской Федерации. Его порядок регулируется Федеральным законом Российской Федерации от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [6].

Извещение о проведении аукциона, а также иная информация о ходе проведения и результатах аукциона размещается непосредственно на электронных площадках.

В числе преимуществ электронных аукционов, по сравнению с обычными аукционами и конкурсами, можно назвать:

- короткие сроки проведения;
- экономия средств на организацию и проведение торгов;
- прозрачность и открытость процесса;
- честная конкуренция, исключающая неценовые методы ведения борьбы;
- равные права всех поставщиков товаров, работ и услуг;
- участие в торгах возможно из любой точки мира, не выходя из своего офиса;
- высокий уровень безопасности и защиты, применение средств электронной цифровой подписи.

Победителем признается участник, предложивший наиболее низкую цену контракта. Система в течение нескольких минут автоматически формирует протокол с итогами торгов [7].

Для оптимизации и упрощения данного механизма представляется целесообразным создание государственной единой федеральной электронной площадки для проведения открытых аукционов в электронной форме по страхованию жилья. Возможно, делегировать данные функции и уже имеющимся электронным торговым площадкам, однако это неизбежно приведет к удорожанию конечного продукта для страхователя, так как все существующие площадки являются коммерческими и соответственно заинтересованы в извлечении прибыли. Также в данном случае неизбежно усложнение работы и для страховщиков, так как им придется одновременно работать на нескольких электронных торговых площадках, вместо одной централизованной. Создание государством единой федеральной электронной площадки для проведения открытых аукционов в электронной форме не предполагает каких-либо существенных затрат, по сути это сайт, с определенным числом обслуживающих специалистов и соответствующим аппаратным обеспечением. Все условия страхования представляется целесообразным делать стандартизированными (коробочными) [8]. Преимущество коробочного продукта, как его называют страховщики, в простоте и скорости оформления. Страхование производится по стандартным условиям, как правило, без выхода страхового агента на объект. «Коробочный продукт» подходит для страхования типового и недорогого жилья [8].

Критерием оценки страховой стоимости в предлагаемой системе страхования, будет являться кадастровая стоимость жилья. Собственники жилья, как и сейчас, смогут

произвести страхование на индивидуальных условиях, самостоятельно обратившись в страховую компанию. Соответственно льготный режим уплаты налогов на имущество физических лиц, будет действовать и в данном случае.

В случае нежелания собственника заключать договор добровольного страхования, государству надлежит возмещать ущерб от пожаров и иных стихийных бедствий из средств, поступающих от уплаты налога на недвижимость.

Стоимость страховых премий предлагается включать дополнительной графой в коммунальные платежи, что представляется наиболее удобным и простым способом оплаты страховых услуг. Данная схема оплаты успешно применяется при осуществлении городской программы Правительства Москвы по страхованию жилищного фонда [9].

Возможность уменьшения размера страховой премии в ходе проведения конкурсной процедуры, послужит экономическим стимулом для страхователей к снижению страховых рисков и соответственно соблюдению требований пожарной безопасности. При этом следует учитывать, что перечень противопожарных мероприятий подлежащих исполнению, должен основываться на требованиях, предписанных представителями соответствующих уполномоченных организаций – сотрудников надзорных подразделений МЧС России, то есть исходить от лиц соответствующего уровня компетентности.

Систему страхования жилой недвижимости представляется целесообразным рассматривать как близкую по целям с противопожарными мероприятиями. Учитывая превентивную функцию страхования (снижение стоимости страховых премий через выполнение противопожарных мероприятий) данное положение представляется достаточно обоснованным. Обязанности по обеспечению условий страхования жилья, в таком случае целесообразно возлагать на лицо ответственное за противопожарную безопасность – председателя товарищества собственников жилья (ТСЖ), сотрудника управляющей организации или на иное назначенное соответствующим приказом лицо.

Лица ответственные за пожарную безопасность в соответствии с действующим законодательством обязаны проходить обучение на курсах по пожарно-техническому минимуму. Таким образом, в учебную программу данных курсов достаточно ввести раздел по обязанностям в части обеспечения условий страхования жилья.

Предлагаемые к введению обязанности ответственных лиц достаточно просты и не требуют углубленных знаний в области страхования. Они сводятся к необходимости с определенной периодичностью систематизировать сведения о собственниках желающих произвести добровольное страхование своего жилья и представлять собранные данные на федеральную электронную площадку для проведения конкурсных процедур по страхованию жилья.

Следует отметить, что, с распространением сети Интернет и широким применением системы электронных подписей, процедура электронных торгов представляется доступной для всех ее участников. В настоящее время, подача документов на аналогичные электронные ресурсы осуществляется как в электронном виде, так и допускается предоставление документов на бумажных носителях.

Предлагаемый механизм значительно упрощает процедуру страхования для владельцев жилья, так как ответственные за обеспечение условий страхования жилья будут выступать в качестве страхователей, а владельцы жилья будут являться выгодоприобретателями, то есть лицами, назначенными страхователем для получения страховых выплат по договору страхования и не обремененными процедурой оформления страховых услуг.

Контроль исполнения ответственными за пожарную безопасность лицами обязанностей по обеспечению условий страхования жилья, представляется целесообразным возложить на подразделения Департамента надзорной деятельности МЧС России, и осуществлять его в ходе проводимых проверок жилого фонда. Результаты проверок надзорных подразделений МЧС России, могут, размещаться на сайте федеральной

электронной площадки по страхованию жилья и являться критерием оценки уровня потенциальных рисков на объекте страхования.

В заключении следует отметить, что отдельные составляющие предложенной системы страховой защиты, возможно, использовать и при страховании объектов коммерческой недвижимости.

Таким образом, предлагаемая система страховой защиты жилой недвижимости не вступает в противоречие с действующим законодательством, и основана на уже существующих механизмах правового регулирования, что в значительной степени облегчает процедуру введения данного вида страхования как с правовой точки зрения, так и в плане практической реализации. Государство в результате реализации данного проекта снимает с себя бремя финансовых затрат на возмещение ущерба, страховое сообщество получает дополнительный рынок для развития, а владельцы жилья страховую защиту за минимальную стоимость и с максимально упрощенной процедурой оформления.

### **Литература**

1. Конституция Рос. Федерации (принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г., с внесенными поправками от 21 июля 2014 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2014. 4 авг. № 31. Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Рос. Федерации от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ // Рос. газ. 1996. 6 февр. № 23, № 24.

3. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: Федер. закон Рос. Федерации от 4 окт. 2014 г. № 284-ФЗ // Рос. газ. 2014. 8 окт. № 229.

4. Интернет – портал «Российской газеты». URL:<http://www.rg.ru/2014/10/27/ocenchnik-site.html> (дата обращения: 25.12.2014).

5. Интернет портал «РИА Новости». URL: <http://ria.ru/economy/20141029/1030725423.html#ixzz3KUGpggLI> (дата обращения: 25.12.2014).

6. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федер. закон Рос. Федерации от 5 апр. .2013 г. № 44-ФЗ // Рос. газ. 2013. 12 апр. № 80.

7. Интернет портал ROSCONTRACT.RU URL: [http://www.roscontract.ru/leftmenu1\\_8.html](http://www.roscontract.ru/leftmenu1_8.html) (дата обращения: 25.12.2014).

8. Котлер Ф., Келлер К.Л. Маркетинг менеджмент. СПб.: Питер, 2007. С. 98.

9. Интернет – портал Государственного казенного учреждения Москвы «Городской центр жилищного страхования». URL: <http://gcgs.ru/how-to-insure/> (дата обращения: 25.12.2014).