**Страхование недвижимости в России и за рубежом**

Реферат по дисциплине «Экономика недвижимости» выполнил студент группы 3/38 Труханов О.

Ивановский государственный химико-технологический университет

Институт управления финансов и информационных систем

Кафедра экономики и финансов

Иваново 2004

**Введение**

В настоящее время, в России застраховать можно практически все. Но страхование имущества является самым известным и наиболее популярным видом страхования. На сегодняшний день физическим лицам, можно застраховать как городскую квартиру (ее конструктивные элементы, внутреннюю и внешнюю отделку), так и загородное жилье (гараж, коттедж, дом в деревне, сарай, баню и т. д.), а также и все то, что в них находится, от гвоздя в стене до телевизионной антенны. По желанию, можно застраховать и те сооружения, которые находятся рядом с вашим домом, например: ограды, бассейны, теплицы.

Список вариантов имущественного страхования велик. Застраховать собственность можно, от:

· пожара;

· повреждения водой из отопительных, водопроводных, канализационных систем;

· стихийных бедствий: урагана, наводнения, просадки грунта, селя, бури, града, ливня и т.д.;

· взрыва, в том числе взрыва бытового газа;0

· кражи, грабежа, разбоя, хулиганства.

При этом, можно застраховать имущество "по полной программе" (несущие конструкции, отделку, имущество, находящееся в квартире, типа мебели, одежды и т.д.), а можно по частям: только отделку или только гражданскую ответственность (если был причинен ущерб соседям по дому из-за залива или пожара в вашей собственной квартире). Также есть возможность выбора количества рисков, от которых вы хотите обезопасить себя: полный пакет или отдельные риски, к примеру, пожар. Сроки страхования вы выбираете сами - от 1-го до 12-ти месяцев.

Кроме имущественного страхования существует страхование недвижимости от риска утраты права собственности, т.е. титульное страхование. Этот вид страховки обеспечивает возмещение убытков в размере действительной (рыночной) стоимости недвижимости в случае утраты права собственности на нее. Например, после приобретения квартиры оказывается, что ее "история" связана с ранее совершенными недействительными сделками или попросту объявляются наследники на нее. И тогда, новый владелец, скорее всего, потеряет право собственности на приобретенное им имущество. Защитить приобретателя и вернуть ему стоимость недвижимости и призвано титульное страхование.

Не стоит путать понятия имущественное и титульное страхование. О последнем виде страхование пойдет речь в нашей работе более подробно.

**Значение и функции страхования**

Страхование - это способ возмещения убытков, которые потерпело физическое или юридическое лицо, посредством их распределения между многими лицами (страховой совокупностью). Возмещение убытков производится из средств страхового фонда, который находится в ведении страховой организации (страховщика). Объективная потребность в страховании обуславливается тем, что убытки подчас возникают вследствие разрушительных факторов, вообще не подконтрольных человеку, как, например, стихийные бедствия. В подобной ситуации невозможно взыскивать убытки с кого-либо и заранее созданный страховой фонд может быть источником возмещения ущерба.

Как экономическая категория страхование представляет систему экономических отношений, включающую совокупность форм и методов формирования целевых фондов денежных средств и их использование на возмещение ущерба при различных рисках, а также на оказание помощи гражданам при наступлении определенных событий в их жизни. Оно выступает, с одной стороны, средством защиты бизнеса и благосостояния людей, а с другой - видом деятельности, приносящим доход. Источниками прибыли страховой организации служат доходы от страховой деятельности, от инвестиций временно свободных средств в объекты производственной и непроизводственной сфер деятельности, акции предприятий, банковские депозиты и т.д.

В последнее время ведущие экономисты страны стали оспаривать тот факт, что страхование включается в экономическую категорию финансов. Они заявляют, что такое ограничение сферы действия страхования в теоретическом плане создает условия для недооценки страхования на практике[[1]](#footnote-1). В этой теории основными идеями являются:

принципиальные отличия по своему содержанию и происхождению от категорий финансов и кредита - если для финансов всегда необходимы денежные отношения и характерно формирование денежных средств, то страхование может быть и натуральным;

страхование всегда привязано к возможности наступления страхового случая, т.е. страхованию присущ обязательный признак - вероятностный характер отношений, использование средств страхового фонда связано с наступлением и последствиями страховых случаев;

если доходы государственного бюджета формируются за счет взносов (платежей) физических и юридических лиц, то использование этих средств выходит далеко за рамки плательщиков этих взносов. Здесь происходит перераспределение ущерба как между территориальными единицами, так и во времени. Страхование же предусматривает замкнутое перераспределение ущерба с помощью специализированного денежного страхового фонда, образуемого за счет страховых взносов.

Однако здесь же отмечается определенная схожесть страхования с финансами: при страховании возникают перераспределительные отношения по формированию и использованию специализированного страхового фонда, но движение денежной формы стоимости в страховании подчинено степени вероятности нанесения ущерба в результате наступления страхового случая.

И с кредитом: средства страхового фонда подлежат возврату, однако, отмечая такую возвратность страховых платежей как характерную черту страхования, следует иметь в виду, что она относится прежде всего к страхованию жизни - это действительно возврат взносов (большая часть взносов возвращается при наступлении страхового случая: дожития застрахованного до определенного срока или в случае его смерти) и он имеет обязательный характер. Но при имущественном страховании, при страховании от несчастных случаев и других видах страхования выплаты страхового возмещения происходят только при наступлении страхового случая и в размерах, обусловленных соответствующими документами. Экономическое содержание этих выплат отлично от возврата страховых платежей.

Подводя итоги этой концепции, можно сказать, что страхование имеет черты, соединяющие его с категориями «финансы» и «кредит», и в то же время как экономическая категория имеет характерные только для нее функции, выполняет присущую только ей роль. Причем в качестве функций можно выделить:

Формирование специализированного страхового фонда денежных средств. Этот фонд может формироваться как в обязательном, так и в добровольном порядке. Через эту функцию решается проблема инвестиций временно свободных средств в банковские и другие коммерческие структуры, вложения денежных средств в недвижимость, приобретения ценных бумаг и т.д.

Возмещение ущерба и личное материальное обеспечение граждан. Право на возмещение ущерба имеют только юридические и физические лица, которые являются участниками формирования страхового фонда. Посредством этой функции получает реализацию объективного характера экономической необходимости страховой защиты.

Предупреждение страхового случая и минимизация ущерба. Предполагается широкий комплекс мер, в том числе финансирование мероприятий по недопущению или уменьшению негативных последствий стихийных бедствий, несчастных случаев. В целях реализации этой функции страховщик образует особый денежный фонд предупредительных мероприятий. Источником формирования фонда служат отчисления от страховых платежей.

Вторая теория, поддерживающая идею о том, что страхование является часть категории «финансы»[[2]](#footnote-2) представляет свои доводы и аргументы:

наличие вероятности наступления внезапных, непредвиденных и непреодолимых событий (страховых случаев), замкнутая раскладка ущерба и т.п. являются лишь специфическими признаками страхования;

выполняются все специфические признаки финансов: страхование всегда имеет

денежную форму выражения, распределительную функцию и связаны с

формированием страхового фонда и использованием его на цели общественного

характера.

Известно, что категория финансов выражает свою сущность прежде всего через распределительную функцию. Эта функция находит свое конкретное, специфическое проявление в функциях, присущих страхованию - рисковой, предупредительной и сберегательной, а также - контрольной.

Страхование имеет предупредительную функцию, связанную с использованием части средств страхового фонда на уменьшение степени и последствий страхового риска.

В страховании жизни категория страхования в наибольшей мере сближается с категорией кредита при накоплении по договорам страхования на дожитие обусловленных страховых сумм. Сбережение денежных сумм с помощью страхования на дожитие связано с потребностью в страховой защите достигнутого семейного достатка. Тем самым страхование может иметь и сберегательную функцию.

Контрольная функция страхования выражает свойство этой категории к строго целевому формированию и использованию средств страхового фонда. Данная функция вытекает из указанных выше специфических функций страхования и проявляется одновременно с ними в конкретных страховых отношениях, в условиях страхования. В соответствии с требованием контрольной функции осуществляется финансовый страховой контроль за правильным проведением страховых операций.

Подводя итоги вышесказанному необходимо отметить, что функции страхования в обеих теориях не просто похожи, а практически одинаковы. Кроме того обе стороны выделяют как особую и наиболее важную функцию - рисковую. Она является определяющей, поскольку страховой риск, как вероятность ущерба, непосредственно связан с основным назначением страхования по оказанию денежной помощи пострадавшим хозяйствам или гражданам. Именно в рамках действия рисковой функции происходит перераспределение денежной формы стоимости среди участников страхования в связи с последствиями случайных страховых событий.

**Основные положения страхования недвижимости**

Спецификой недвижимого имущества является возможность его использования только в условиях более или менее постоянного нахождения на определенном земельном участке, а для объектов, не связанных с землей и предназначенных для перемещения людей и грузов, особым условием является место их использования — это водное, воздушное или космическое пространство.

В настоящее время понятие недвижимости приводится в ст. 130 Гражданского кодекса РФ[[3]](#footnote-3). К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся, в частности, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и т. д. Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что, в свою очередь, предполагает ее значительную стоимость. Следует отметить, что Гражданский кодекс РФ, рассматривая участки недр и обособленные водные объекты в качестве недвижимости, ставит их в один ряд с земельными участками и делает независимыми от последних. Однако очевидно, что ни участки недр, ни водные объекты вне связи с землей существовать не могут. Вне связи с земельными участками недвижимые вещи теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене. Так, не рассматриваются в качестве недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные на снос.

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются движимыми. Это подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т. д.).

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Страхование недвижимости осуществляется при помощи договора имущественного страхования. Согласно п. 1 ст. 929 ГК РФ по этому договору одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события и убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

В частности, объектом страхования в данном случае является риск утраты (гибели), недостачи или повреждения недвижимого имущества.

Договор страхования недвижимости должен заключаться в письменной форме, несоблюдение которой влечет его недействительность. Он может быть заключен путем составления одного документа либо вручения страховщиком страхователю. На основании его письменного или устного заявления страхового полиса (свидетельства, сертификата, квитанции), подписанного страховщиком. Если заявление страхователя было письменным, налицо заключение договора в письменной форме путем обмена документами. При устном заявлении согласие страхователя заключить договор на предложенных страховщиком условиях подтверждается принятием от страховщика страхового полиса (свидетельства, сертификата и др.). Наличие у страхователя соответствующих документов подтверждает факт заключения договора страхования.

При заключении договора страховщик вправе применять разработанные им или объединением страховщиков стандартные формы договора (страхового полиса) по отдельным видам страхования (п. 3 ст. 940 ПС РФ).

Страховой полис (свидетельство, сертификат, квитанция) — выдаваемый страховщиком документ, подтверждающий факт заключения договора страхования. Реквизиты полиса включают наименование документа - "страховой полис"; наименование, юридический адрес и банковские реквизиты страховщика; фамилию, имя, отчество или наименование страхователя и его адрес и, кроме того, данные о застрахованном лице (выгодоприобретателе), если они есть, указание страхового риска, размер страховой премии (взноса), а также сроки и порядок их внесения, срок действия договора и т. д.

Условия, на которых заключается договор страхования, могут содержаться не только в едином документе, подписанном сторонами, или в страховом полисе, выдаваемом страховщиком и одобренном страхователем, но и в стандартных правилах страхования соответствующего вида.

Правила страхования представляют собой документ, принятый, одобренный или утвержденный страховщиком либо объединением страховщиков. Условия, содержащиеся в правилах страхования и не включенные в текст договора страхования (страхового полиса), обязательны для страхователя (выгодоприобретателя), если в договоре (страховом полисе) прямо указывается на применение таких правил и сами правила изложены в одном документе с договором (страховым полисом) или на его обратной стороне либо приложены к нему. В последнем случае вручение страхователю при заключении договора правил страхования должно быть удостоверено записью в договоре. При заключении договора страхования стороны могут договориться об изменении или исключении отдельных положений правил страхования и о дополнении правил (ст. 943 ГК РФ).

Страхователь (выгодоприобретатель) вправе ссылаться в защиту своих интересов на правила страхования соответствующего вида, на которые имеется ссылка в договоре страхования (страховом полисе). Договор страхования считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям. Применительно к страхованию недвижимого имущества это, прежде всего, определение недвижимого имущества, представляющего собой объект страхования. Так, застрахованы могут быть не только такие разновидности недвижимого имущества как квартиры или дома, но и их внутренняя отделка вместе со стенами или без них. Застрахованы могут быть, в частности, такие разновидности недвижимости как сады. Собственники земельного участка могут застраховать все сооружения, находящиеся в его пределах, бани, бассейны, колодцы, заборы и т. д. В некоторых случаях фундамент дома не страхуется. Это обусловлено тем, что он в наименьшей степени подвержен разрушению.

Существенным условием любого договора страхования недвижимости является также определение характера события, на случай наступления которого осуществляется страхование (страховой случай).

Риски, от которых может быть застраховано недвижимое имущество, весьма разнообразны. Наиболее распространенными являются пожары, однако недвижимое имущество можно также застраховать на случай:

— аварий внутреннего водостока, водопроводных, отопительных и канализационных систем, в том числе произошедших вне застрахованного жилого помещения, и неблагоприятных последствий правомерных действий по их ликвидации;

— взрыва;

— проникновения воды в результате проведения правомерных действий по ликвидации пожара;

— ложного срабатывания автоматической системы пожаротушения;

— стихийного бедствия (к таковым относятся наводнение, землетрясение, буря, ураган, смерч, цунами, ливень, град, обвал, оползень, паводок, сель, выход подпочвенных вод, снежный завал);

—удара молнии;

— падения летательных аппаратов и их обломков;

— наезда самоходного транспортного средства;

— противоправных действий третьих лиц: поджога, ограбления и т. д.

В связи с последними событиями на Северном Кавказе отдельные страховщики стали включать в число страховых рисков гибель или повреждение имущества от террористических актов.

Выбор конкретного страхового риска зависит в первую очередь от вида недвижимого имущества. Так, применительно к недвижимости, находящейся за городом, распространенным страховым риском являются противоправные действия третьих лиц, тогда как для городских квартир наиболее часто встречающаяся опасность — залив квартир.

К числу существенных условий договора страхования недвижимости относятся также срок действия договора и размер страховой суммы.

Страховая сумма — это сумма, в пределах которой страховщик обязуется выплатить страховое возмещение по договору страхования. Согласно ст. 947 ГК РФ она определяется соглашением страхователя со страховщиком. Важно, однако, иметь в виду, что при страховании имущества, если договором страхования не предусмотрено иное, страховая сумма не должна превышать его действительную стоимость (страховую стоимость). Такой стоимостью для недвижимого имущества считается его действительная стоимость в месте его нахождения в день заключения договора страхования.

В том случае, когда в договоре страхования имущества страховая сумма установлена ниже страховой стоимости, страховщик при наступлении страхового случая обязан возместить страхователю (выгодоприобретателю) часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости (ст. 949 ГК РФ).

Если недвижимое имущество застраховано лишь в части страховой стоимости, страхователь (выгодоприобретатель) вправе осуществить дополнительное страхование, в том числе у другого страховщика, но с тем, Чтобы общая страховая сумма по всем договорам не превышала страховую стоимость.

Частичное (пропорциональное) страхование применяется тогда, когда речь идет о рисках, не приводящих к полному уничтожению застрахованного имущества (в качестве примера можно привести залив квартир). При определении страховой суммы используется понятие франшизы, под которой понимается предельный размер ущерба, при котором страховое возмещение не производится.

Таким образом, при наступлении страхового случая: представитель страховщика совместно со страхователем определяет размер ущерба. Если он не превышает страховой суммы, заранее оговоренной в договоре (обычно она устанавливается в минимальных размерах оплаты труда), страховое возмещение не выплачивается.

Важно, однако, иметь в виду, что при страховании имущества, если договором страхования не предусмотрено иное, страховая сумма не должна превышать его действительной стоимости (страховой стоимости). Такой стоимостью для недвижимого имущества считается его действительная стоимость в месте его нахождения в день заключения договора страхования.

Гражданский кодекс РФ установил последствия страхования сверх страховой стоимости. Так, согласно ст. 951 если страховая сумма, указанная в договоре страхования имущества, превышает страховую стоимость, договор является ничтожным в той части страховой суммы, которая превышает страховую стоимость. При этом излишне уплаченная часть страховой премии возврату не подлежит. Если же согласно договору страхования страховая премия вносится в рассрочку и к моменту возникновения обязанности по выплате страхового возмещения внесена не полностью, оставшиеся страховые взносы должны быть уплачены в размере, уменьшенном пропорционально уменьшению размера страховой суммы.

Размер страховой суммы напрямую зависит от размера страховой премии (страхового взноса), под которой понимается плата за страхование, вносимая страхователем страховщику в порядке и сроки, установленные договором страхования.

Страхование недвижимости является по общему правилу добровольным. Обязательное имущественное страхование для недвижимого имущества юридических лиц может быть установлено законом только в отношении недвижимого имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью (п. Зет. 935 ГК РФ).

Кроме того, страхование недвижимости фактически обязательно при ипотечном кредитовании. Банки и иные кредитные организации, предоставляя кредиты на покупку недвижимости, заинтересованы в сохранении приобретаемой недвижимости, которая является предметом залога, обеспечивающего выдачу кредита. Поэтому в договоре ипотечного кредитования обычно содержится условие, по которому получатель кредита обязан за свой счет застраховать заложенное недвижимое имущество. При атом договор страхования заключается на весь срок действия кредитного договора.

Размер страховой суммы, которая выплачивается при наступлении страхового случая, напрямую зависит от размера страховой премии (страхового взноса). Страховая премия может вноситься как целиком, так и в рассрочку. В последнем случае договором устанавливаются последствия неуплаты в установленные сроки очередных взносов. Если страховой случай наступил в период просрочки уплаты очередного взноса, страховщик вправе зачесть сумму этого взноса при выплате страхового возмещения. Страховые тарифы нередко определяются в процентах от страховой суммы, что удобно при подсчете взноса при изменении страховой стоимости.

Страховщик в силу общего правила может самостоятельно определять страховые тарифы. Однако, как следует из п. 2 ст. 954 ГК РФ, в предусмотренных законом случаях размер страховой премии определяется в соответствии со страховыми тарифами, установленными или регулируемыми органами государственного страхового надзора. Следует отметить, что до настоящего времени какого-либо регулирования тарифов при добровольном имущественном страховании не осуществлялось. Страховой тариф при страховании недвижимости зависит не только от конкретного страхового риска, но и от других факторов. К ним относятся хозяйственное назначение объекта страхования, тип строения, год постройки, материалы, из которых сделан объект страхования, и т. д.

Для определения страхового тарифа с учетом всех указанных факторов страховщик определяет действительную стоимость имущества. Оценку стоимости объекта недвижимости обычно проводят квалифицированные эксперты. Однако такая возможность не всегда присутствует, поэтому недвижимость может оцениваться со слов страхователя, что зачастую ведет к завышенной оценке объекта недвижимости. В ситуации, когда завышение страховой суммы в договоре страхования было следствием обмана со стороны страхователя, страховщик вправе требовать признания договора недействительным и возмещения причиненных ему этим убытков в размере, превышающем сумму полученной им от страхователя страховой премии.

Такое же правило применяется, если страховая сумма превысила страховую стоимость в результате страхования одного и того же объекта у двух или нескольких страховщиков — так называемое двойное страхование. В этом случае сумма страхового возмещения, выплачиваемая каждым из страховщиков, сокращается пропорционально уменьшению страховой суммы по соответствующему договору страхования (ст. 952 ГК РФ).

Страховщик естественным образом заинтересован в активной помощи страхователя по сокращению размера ущерба. Закон требует, чтобы при имущественном страховании страхователь принимал доступные ему разумные меры для уменьшения размера возможных убытков, а произведенные при этом расходы страховщик обязан возместить, даже если общая сумма выплат превышает страховую сумму (ст. 962 ГК РФ). Поэтому договор страхования недвижимого имущества может предусматривать обязанность страхователя предпринимать необходимые действия по спасению имущества при страховом случае: своевременный вызов аварийных служб и органов правопорядка, своевременное уведомление страховщика, использование местных подручных средств и т. д.

Недвижимое имущество может быть застраховано по договору страхования в пользу лица (страхователя или выгодоприобретателя), имеющего основанный на законе, ином правовом акте или договоре интерес в сохранении застрахованного имущества (п. 1 ст. 930 ГК РФ).

Как видно из данной формулировки, интерес состоит только в сохранении этого имущества, но не в получении каких-либо выгод и преимуществ, связанных с владением, пользованием или распоряжением этим имуществом. Не страхуется также интерес, связанный с возможными расходами при утрате или повреждении этого имущества. Иными словами, по договору страхования недвижимого имущества подлежит возмещению только одна составляющая убытков — утрата или повреждение имущества. Важно также, что в качестве повреждения имущества здесь рассматривается утрата возможности выполнять определенные функции, ибо интерес в сохранении имущества состоит в том, чтобы имущество находилось в неизменном состоянии не только с точки зрения физической сохранности, но и сточки зрения его функционального назначения.

Лицом, имеющим интерес в сохранении застрахованного имущества, является, прежде всего, собственник, поскольку по общему правилу он несет риск утраты или повреждения. Однако риск утраты или повреждения имущества может быть возложен законом или договором на другое лицо. Например, в договоре аренды недвижимого имущества может содержаться условие о том, что риск случайной гибели или повреждения арендованного имущества возлагается на арендатора. Такая точка зрения нашла отражение и в судебной практике.

Таковы основные понятия и правила при страховании недвижимого имущества.

**Страхование недвижимости и риски, его обуславливающие**

Огромное значение при закреплении гарантий имущественных прав имеет принятие Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 12 которого непосредственно посвящена способам защиты гражданских прав. В соответствии с указанной статьей Гражданского кодекса защита гражданских прав осуществляется путем:

• признания права;

• восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;

• признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки;

• признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;

• самозащиты права;

• присуждения к исполнению обязанности в натуре;

• возмещения убытков;

• взыскания неустойки;

• компенсации морального вреда;

• прекращения или изменения правоотношения;

• неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону;

• иными способами, предусмотренными законом.

Различные правовые акты (земельное, водное, лесное законодательство) устанавливают общие подходы и принципы к закреплению за собственниками имущественных прав на объекты недвижимости.

В области защиты прав в России проделана большая институциональная работа, создана система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Менее проработанными являются вопросы создания реальных экономически целесообразных механизмов финансовой компенсации в случае нарушения имущественных прав.

Снижение рисков, связанных с осуществлением операций на рынке недвижимого имущества, требует значительных затрат времени, финансовых и иных ресурсов. Во многом величина этих Затрат зависит от законодательства, и прежде всего от того, каким образом законодательство фиксирует и защищает права на недвижимость.

Статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации введено понятие добросовестного приобретателя. Добросовестный приобретатель — это приобретатель имущества, который не знал и не мог знать об отсутствии права отчуждения данного имущества у лица, его реализующего.

В соответствии с указанной статьей Гражданского кодекса, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли. Если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях. Деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя.

Права добросовестного приобретателя недвижимости должны быть закреплены законодательством и защищены как государством, так и различными экономическими механизмами. Чем стабильнее состояние прав добросовестного приобретателя, тем меньше затраты, связанные с приобретением или отчуждением недвижимости, что в свою очередь позволяет динамичнее развиваться рынку недвижимости.

В целом проблемные ситуации, с которыми сталкиваются российские участники рынка недвижимости, обусловлены следующими рисками:

• риски, возникающие по вине работников учреждений, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органов технического и кадастрового учета;

• риски, возникающие в результате несовершенства действующего законодательства;

• риски, связанные с недобросовестными действиями отчуждателей или приобретателей недвижимости, а также мошенничество и иные виды правонарушений;

• риски, связанные с неосмотрительными действиями отчуждателей и приобретателей недвижимости[[4]](#footnote-4).

**Риски, возникающие по вине работников государственных структур**

Законодательством предусмотрена ответственность государственных органов, участвующих в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, за возникший по их вине ущерб у участников рынка недвижимости. В частности, Закон о регистрации прав на недвижимость определяет ответственность учреждений юстиции по регистрации прав за:

• своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделках с ним в Едином государственном реестре прав;

• полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним. Кроме того, законом предусмотрена возможность

направления части платежей, взимаемых за регистрацию, на обеспечение гарантий зарегистрированных прав. В соответствии со статьей 11 Закона Российской Федерации от 21.07.97 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним\* средства, получаемые в виде платы за регистрацию и предоставление указанной информации, используются исключительно на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе на обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав. Централизуемая доля указанных средств устанавливается Правительством Российской Федерации в размере, не превышающем пять процентов взимаемых платежей, и направляется в федеральный орган исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Учитывая высокую стоимость сделок с недвижимостью, размер выплат, которые потенциальна могут быть выплачены учреждениями юстиции в счет покрытия ущерба, возникшего по их вине у субъектов рынка недвижимости, может исчисляться огромными суммами (особенно когда речь идет о юридических лицах). На возмещение ущерба в полном объеме у учреждения юстиции может не оказаться достаточных финансовых средств.

Существовала практика, когда учреждения юстиции по регистрации прав, сознавая опасность возникновения указанной выше ситуации, создавали специальные гарантийные фонды. Предполагалось, что данные будут использованы учреждениями юстиции для компенсации ущерба, возникшего у субъектов рынка недвижимости по вине учреждений юстиции. Однако на практике создание таких фондов нецелесообразно и неоправданно. Причин этому несколько:

• средства фонда выделяются в структуре средств учреждения юстиции только для целей внутреннего учета и контроля. Фактически они не выделяются в виде отдельной суммы, размещенной на обособленном банковском счете. При возникновении кассовых разрывов средства со счета списываются без учета вероятности возникновения необходимости возмещения ущерба участникам рынка недвижимости;

• не снимается риск того, что средств на счете учреждения юстиции может оказаться недостаточно для исполнения обязательств по компенсации причиненного ущерба.

Более того, в сложившейся системе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним нечетко установлен правовой статус платежей за регистрацию. На сегодняшний день установленный Законом о регистрации порядок финансового обеспечения системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предполагает поступление соответствующей платы на счета учреждений юстиции. Финансирование учреждения юстиции и его филиалов осуществляется за счет внесения платы за государственную регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и средств иных, не запрещенных законом источников. При этом расходование средств учреждения юстиции и его филиалов производится в соответствии со сметой, утверждаемой регистратором прав, возглавляющим учреждение юстиции.

В то же время по своей сути плата за регистрацию является государственной пошлиной, поскольку ей присущи признаки государственной пошлины, указанные в ст.1 "Понятие государственной пошлины" Закона Российской Федерации от 09.12.91 №2005-1 "О государственной пошлине"[[5]](#footnote-5), которая гласит: “Под государственной пошлиной понимается установленный настоящим Законом обязательный и действующий на всей территории Российской Федерации платеж, взимаемый за совершение юридически значимых действий либо выдачу документов уполномоченными на то органами или должностными лицами”. Это, во-первых, обязательный и действующий на всей территории Российской Федерации платеж. Во-вторых, это платеж, взимаемый за совершение юридически значимых действий либо выдачу документов уполномоченными на то органами или должностными лицами.

В соответствии со ст. 13 "Федеральные налоги и сборы" части 1 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина относится к федеральным налогам и сборам и подлежит перечислению в бюджет. Признание платы за регистрацию государственной пошлиной приведет к изменению статуса учреждения юстиции — признанию его бюджетным учреждением. В этом случае учреждение отвечает по своим обязательствам находящимися в его распоряжении денежными средствами. При недостатке у учреждения юстиции находящихся в его распоряжении денежных средств субсидиарную ответственность по его обязательствам несет собственник соответствующего имущества. Учитывая, что имущество учреждения юстиции является собственностью субъекта Российской Федерации и закрепляется за учреждением юстиции на праве оперативного управления, субсидиарную ответственность по его обязательствам должен нести субъект Российской Федерации. Таким образом, недостающие для возмещения средства должны взыскиваться за счет казны соответствующего субъекта Российской Федерации. Таким образом, раскладка ущерба производится не только среди участников рынка недвижимости, но и среди тех, кто сделки с недвижимостью не осуществлял, но исправно платил налоги в местный бюджет.

**Риски, связанные с положениями действующего законодательства**

Основные риски этой группы обусловлены тем, что существующие законодательные и иные правовые акты не в полной мере обеспечивают приобретателям на рынке недвижимости защиту имущественных прав. При этом особенно серьезным препятствием для развития рынка недвижимости и активизации инвестиционного процесса являются две основных группы проблемных ситуаций. Во-первых, в российском законодательстве права на здания и сооружения отделены от прав на земельный участок. Во-вторых, в соответствии с действующими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона о регистрации прав на недвижимость участник рынка недвижимости может быть лишен принадлежащей ему недвижимости по ряду оснований. Например, возможность лишения прав собственности в случае, когда выясняется, что были нарушены права членов семьи продавца жилья при первичной приватизации квартиры или при совершении сделки купли-продажи квартиры.

Таким образом, созданная сегодня в России законодательная конструкция не дает полной гарантии прав сегодняшних собственников на недвижимое имущество.

Эта "негарантированность" охватывает практически все объекты недвижимости, с которыми в течение последних десяти лет совершались какие-либо сделки. В результате этой "негарантированности" прав:

• повышается стоимость кредитных ресурсов, выдаваемых под залог недвижимости;

• существенно повышается стоимость жилья при первичных сделках.

По оценкам экспертов, на столичном рынке жилья разница между стоимостью аналогичного жилья на первичном и вторичном рынках составляет до 20%. При этом, как правило, чем большее число собственников сменила квартира, тем ниже ее стоимость.

**Риски, обусловленные недобросовестными действиями отчуждателей и приобретателей недвижимости**

Данная группа рисков связана исключительно с деятельностью правоприобретателей и отчуждателей на рынке недвижимости. Проблемы, возникающие у участников рынка в этом случае, не связаны прямо ни с действиями регистрирующих органов, ни с действиями органов технического и кадастрового учета, ни с качественным уровнем действующего законодательства. Подобные риски присутствуют на рынках недвижимости практически всех стран.

Участники рынка стремятся снизить возникающие риски следующими способами:

• тщательным подходом к анализу правоустанавливающих документов, партнеров по сделке и условий совершения сделки с недвижимостью;

• внесением в договоры, на основании которых осуществляется переход права на недвижимость, защитных оговорок;

• страхованием рисков в страховых компаниях.

Таким образом, снижение негативных последствий может быть достигнуто как путем совершенствования законодательства, методологии и процедур технического (кадастрового) учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так и за счет развития системы государственного гарантирования и частного страхования.

**Российский опыт страхования права собственности**

Первыми на ситуацию, складывающуюся на рынке недвижимости, отреагировали страховые компании, которые сегодня достаточно активно предлагают участникам рынка недвижимости свои услуги по страхованию.

Учитывая, что в России рынок услуг по страхованию “титула собственности” только формируется, статистика страховых случаев невелика, а доступность информации о сделках на рынке недвижимости и их последствиях для страховых компаний ограничена, размер страховых премий, которые страховые компании взимают с участников рынка, часто более чем в 10 раз превышает размер страховых премий, взимаемых зарубежными страховыми компаниями за страхование от аналогичных рисков. Так, например, если в США размер страховой премии, взимаемой за страхование титула на срок не менее 10 лет, составляет от 0,3 до 1%, то в России страховая премия, взимаемая страховыми компаниями при заключении договора страхования на 1 год, колеблется в пределах от 0,3 до 2,5%[[6]](#footnote-6). По мере развития рынка недвижимости, совершенствования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, улучшения информационной прозрачности можно прогнозировать снижение размера страховых премий, взимаемых российскими страховыми компаниями.

При этом существует целый комплекс проблем, препятствующих активизации деятельности страховых компаний на рынке недвижимости:

• сложность доступа к информации о правах на недвижимое имущество, хранящейся в настоящее время в различных государственных органах;

• противоречивая судебная практика в судах общей юрисдикции в отношении сделок купли-продажи жилья на вторичном рынке;

• не всегда высокий уровень качества информации, предоставляемой органами кадастрового и технического учета;

• сложность установления истинности информации о первоначальном возникновении права на недвижимость (разные учреждения и организации выдавали свидетельства на право собственности, сами первичные документы оформлены по-разному).

Установление срока действия договора страхования. Статья 181 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что иск по применению последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение 10 лет со дня ее совершения. По существу, это означает, что в течение 10 лет любые права, зарегистрированные на основании ничтожной сделки, могут быть аннулированы, независимо от факта их регистрации, а по истечении 10 лет эти права получают правовую защиту.

К сожалению, страхование нотариусов и регистраторов осуществляется сегодня без учета современных требований к страховой защите, например, при установлении страховой суммы (лимита ответственности) нет какой-либо привязки к размеру возможного ущерба. Так, ответственность нотариусов зачастую ограничивается суммой 10 000 руб., которая, естественно, не покроет расходы при оспаривании прав на недвижимое имущество и сделок, совершенных с ним. Та же проблема остается и при осуществлении страхования ответственности регистраторов.

Так как при осуществлении сделок с недвижимостью может применяться три различных вида страхования:

• страхование регистраторов;

• страхование нотариусов;

• страхование риска утраты недвижимого имущества в результате прекращения права собственности (title insurance),

то при использовании всех трех видов страхования осуществляется дополнительная раскладка ущерба и между видами страхования, что значительно снижает финансовую нагрузку на участников страхования.

**Зарубежный опыт**

Анализ международного опыта организации финансовых схем страхования рисков утраты прав на недвижимое имущество показывает, что существующие схемы условно можно разделить на три основные группы:

• государственное страхование ответственности регистраторов и частное страхование рыночных рисков, возникающих при осуществлении сделок на рынке недвижимости,—типично для большинства стран континентальной Европы, законодательство которых о земельных титулах основывается на поземельной книге (- это книга регистрации прав на недвижимое имущество. Сделанная в книге запись считается истинной до момента внесений в нее исправлений. При коллизии прав преимущество признается за правом, ранее занесенным в книгу);

• государственное страхование ответственности регистраторов и части рыночных рисков, возникающих при регистрации прав, — типично для стран, действующих на основании положений системы Торренса(- это система регистрации прав на недвижимость, предусматривающая обязательность регистрации. Незарегистрированные права не имеют юридической силы для третьих лиц. Однако они могут иметь силу для сторон сделки при условии, что это не нарушает прав третьих лиц);

• частное страхование ответственности регистраторов и рыночных рисков, возникающих при регистрации сделок, — типично для большинства штатов США.

В большинстве зарубежных стран бремя компенсации (возмещения ущерба) участнику рынка недвижимости в четко оговоренных случаях возложено на государство, а сами выплаты осуществляются либо за счет бюджета, либо за счет средств специализированного фонда, а если средств фонда не хватает, то наступает субсидиарная ответственность бюджета. Последняя схема используется в случаях, когда ущерб у участника рынка недвижимости возникает по вине регистраторов.

Во многих странах государство компенсирует лицу, утратившему права на недвижимость, ущерб в случае, если лицо, виновное в возникновении ущерба добросовестного приобретателя или бывшего собственника недвижимости и обязанное произвести выплаты в его пользу, «не уплатит в течение разумного времени сумму присужденных к возмещению убытков или не передаст права и интересы в имуществе лицу, в пользу которого вынесен вердикт ... в случае отсутствия имущества или недостаточности полученных в порядке ареста средств для возмещения присужденных убытков и судебных издержек....» (пункт 96 «Возмещение убытков с наложением ареста на имущество или лицо. Возмещение за счет гарантийного фонда» первоначального закона Торренса).

В ряде стран, где система регистрации прав на недвижимое имущество основана на поземельных книгах, ответственность за ошибки регистраторов несут бюджеты соответствующих территориальных образований, на которых они расположены, а в случае недостатка этих средств — субсидиарная ответственность возникает у вышестоящих бюджетов (такая система компенсации ущерба бывшим собственникам недвижимого имущества характерна для Германии и Австрии).

Что касается ущерба, который может возникнуть у добросовестного приобретателя недвижимости по вине других участников сделки на рынке недвижимости (мошенничество и недобросовестное поведение партнеров по сделке), то в Австрии и Германии государство не берет на себя расходы по компенсации возникающего по этим основаниям ущерба у участников рынка недвижимости, считая, что риск возникновения такого рода ущерба является обычным коммерческим риском, вероятность проявления которого невелика и вполне может быть снижена субъектами рыночных отношений самостоятельно, например, через институт частного страхования "титула собственности".

Несколько отличается от указанной выше система компенсации ущерба, принятая в Швеции. Шведское законодательство не предусматривает создание для этих целей специализированного гарантийного фонда. Компенсация ущерба участнику рынка недвижимости осуществляется за счет общих доходов бюджета, независимо от основания для осуществления таких выплат. По решению суда выплата может быть произведена как добросовестному приобретателю (при этом имущество у него изымается), так и бывшему собственнику недвижимости (если имущество остается у добросовестного приобретателя).

В ряде штатов США (Массачусетс, Миннесота и др.) сосуществуют две системы обеспечения гарантий зарегистрированных прав — система финансовых гарантий зарегистрированных прав и система частного страхования. При этом частное страхование титула гарантирует возмещение убытков, возникающих в связи с обнаружением дефекта титула. При частном страховании титула покупатель, выплачивая страховой взнос, приобретает гарантию, что если титул окажется недействительным, то страховая компания выплатит ему полную компенсацию. Размер страхового взноса относительно невелик и составляет от 0,3% до 1% от суммы возможного страхового возмещения.

Таковы основные положения титульного страхования в развитых странах.

**Заключение**

Одним из наиболее распространенных объектов страхования является недвижимость, которая имеет повышенную экономическую ценность. Это обусловлено, прежде всего, тем, что она предназначена для использования в течение длительного времени. Как правило, объект недвижимости обладают конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии. Вместе с тем достаточно не простой процесс передачи права собственности на недвижимость обуславливает не очень высокий уровень ликвидности недвижимости как товара, так как ее нельзя быстро реализовать на наличные деньги.

В данной работе мы рассмотрели основы страхования недвижимости. А также, в качестве немаловажной составляющей страхования недвижимости, выделили титульное страхование. Завершающийся год оказался для российских страховщиков богатым на события - особенно в сфере страхового права, именно поэтому мы более подробно разбирали страхование недвижимости от риска утраты права собственности.

И хочется, надеется, что совершенствование законодательной базы затронет не только установление размеров уставных капиталов для российских страховщиков на европейском уровне, но и обеспечит достойную законодательную базу для владельцев недвижимости и для страховых компаний, как главных участников рынка недвижимости.

**Список литературы**

Агеев Ш.Р., Васильев Н.М., Катырин С.Н. Страхование: теория, практика и зарубежный опыт. - М.: "Экспертное бюро", 1998.



Гришаев С. Страхование недвижимости // Хозяйство и право. – 2000, №11.

Пастухов Б.И. Современное состояние страхового рынка и пути выхода из кризиса // Финансы. – 1998, №10.

Страхование: Организация. Структура. Практика /И.Т. Балабанов, А.И. Балабанов. - СПб.: Питер, 2003.

Страхование: Учеб. пособие для вузов/А.К. Шихов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2001.

Страхование: Учеб./С.Б. Богоявленский, Ю.В. Дюжев, Д.В. Куксинский и др.; Под ред. Т.А.. Федоровой. - М.: Экономистъ, 2003.

Финансы/Под ред. В.М. Родионовой. - М.: Финансы и статистика, 1995.

Фомичева Н.В. Страхование прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Страховое дело. – 2002, №5.

Шахов В.В. Страхование как самостоятельная экономическая категория//Финансы .– 1997, № 2.

1. Шахов В.В. Страхование как самостоятельная экономическая категория//Финансы .– 1997, № 2 - с.38-41. [↑](#footnote-ref-1)
2. Финансы/ Под ред. В.М. Родионовой. - М.: Финансы и статистика, 1995. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гришаев С. Страхование недвижимости // Хозяйство и право. – 2000, №11. с. 99-103. [↑](#footnote-ref-3)
4. Фомичева Н.В. Страхование прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Страховое дело. – 2002, №5. с.7-11. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ведомости CНД и ВС РФ. – 1992, №11. Ст.521. [↑](#footnote-ref-5)
6. Фомичева Н.В. Страхование прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Страховое дело. – 2002, №5. с.7-11. [↑](#footnote-ref-6)