

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему Гражданско-правовое регулирование страхования жилых помещений

Студент

Л.А. Михлюк

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

О.С. Лапшина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд. юрид. наук, доцент, А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2019

Аннотация

Страхование жилых помещений в современном мире является наиболее распространенной сферой страхового рынка, включая в себя целый комплекс видов страхования. Исследование проблемы страхования актуально для экономики современной России, и ее решение будет способствовать достижению важнейшей задачи текущего десятилетия - эффективному экономическому росту. Необходимость анализа состояния эффективности деятельности страховой организации и перспективы направлений развития страхования жилых помещений в Российской Федерации, обуславливают актуальность выбранной темы исследования.

Целью настоящей работы - исследование имеющегося отечественного опыта и особенностей страхования жилых помещений, как особого объекта гражданского оборота.

Постановка данной цели обусловила необходимость анализа и решения следующих задач:

- рассмотреть роль и значение страхования жилых помещений;
- исследовать договор страхования жилых помещений: понятие содержание, особенности;
- проанализировать практику страхования жилых помещений в России. Особенности регионального правового регулирования страхования жилых помещений;
- оценить перспективы развития правового института страхования жилых помещений.

Объектом работы является система общественных отношений, регулируемых нормами отечественного и зарубежного законодательства, по поводу страхования рисков повреждения или утраты жилых помещений.

Предметом исследования является система нормативного правового регулирования организации страховой защиты имущественных прав владельцев и собственников жилых помещений.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Теоретико-правовые основы страхования жилых помещений	6
1.1 История развития института страхования жилых помещений	6
1.2 Роль и значение страхования жилых помещений.....	11
1.3 Договор страхования жилых помещений: понятие, содержание, особенности.....	19
Глава 2. Исследование развития страхования жилых помещений в России	33
2.1 Практика страхования жилых помещений в России. Особенности регионального правового регулирования страхования жилых помещений	33
2.2 Перспективы развития правового института страхования жилых помещений.....	39
Заключение	46
Список используемых источников.....	48

Введение

В настоящее время рынок имущественного страхования проходит свой период активного роста. Когда национальная экономика перешла на рыночные рельсы, особенно остро встала проблема сохранения стабильности на полном динамике рынке. Главная идея страхования едина как раз с гарантией того, что при наступлении неблагоприятных последствий субъект страховых отношений обладает возможностью в полной мере возместить свои убытки, или, во всяком случае, частично возместить понесенный ущерб.

Страхование жилых помещений в современном мире является наиболее распространенной сферой страхового рынка, включая в себя целый комплекс видов страхования. Исследование проблемы страхования актуально для экономики современной России, и ее решение будет способствовать достижению важнейшей задачи текущего десятилетия - эффективному экономическому росту. Необходимость анализа состояния эффективности деятельности страховой организации и перспективы направлений развития страхования жилых помещений в Российской Федерации, обуславливают актуальность выбранной темы исследования.

Важность анализа рынка страхования недвижимости, а также проблем и перспектив в данной сфере обусловлена особой актуальностью этого вида страхования в обществе в настоящее время. Сейчас эта тема активно обсуждается в статьях научных журналов и является объектом внимания для многих российских ученых и специалистов в сфере страхования.

Целью настоящей работы является исследование имеющегося отечественного опыта и особенностей страхования жилых помещений, как особого объекта гражданского оборота.

Постановка данной цели обусловила необходимость анализа и решения следующих задач:

- изучить историю развития института страхования жилых помещений;
- рассмотреть роль и значение страхования жилых помещений;

- исследовать договор страхования жилых помещений: понятие содержание, особенности;
- проанализировать практику страхования жилых помещений в России;
- оценить перспективы развития правового института страхования жилых помещений.

Объектом настоящего исследования является система общественных отношений, регулируемых нормами отечественного и зарубежного законодательства, по поводу страхования рисков повреждения или утраты жилых помещений.

Предметом исследования является система нормативного правового регулирования организации страховой защиты имущественных прав владельцев и собственников жилых помещений.

Основополагающую роль при подготовке настоящей работы сыграл анализ отечественного и зарубежного законодательства в области организации страхования жилых помещений.

В качестве информационной базы исследования выступили законодательные и нормативные правовые акты Российской Федерации и ее субъектов, данные государственной статистики, документы и материалы ведущих отечественных страховых организаций, текущая и периодическая печать.

Практическая значимость настоящего исследования заключается в том, что научные идеи, теоретические положения и выводы, воплощены автором в конкретных рекомендациях по совершенствованию норм отечественного страхового законодательства, предложениях по повышению эффективности функционирования системы страховой защиты жилья в России и определении конкретных мер, направленных на устранение существующих недостатков в правовом регулировании организации жилищного страхования; кроме того, даны предложения по формированию целенаправленной государственной политики в области страхования жилых помещений.

Глава 1. Теоретико-правовые основы страхования жилых помещений

1.1 История развития института страхования жилых помещений

История страхования начинается с определения, откуда пошло слово «страхование». Именно по причине страха за собственную сохранность, потерю здоровья или материальных благ появилась мысль о возникновении истории страхования, которое могло бы частично гарантировать сохранение собственных ценностей или здоровья, точнее, права на его восстановление даже в случае отсутствия финансовых благ, необходимых на это¹.

Сегодня невозможно точно установить, в какой период было создано страхование. Оно начало развиваться давно, еще в древние времена².

«Сначала, на Руси развивались некоммерческие типы страхования, так в Законнике 10 века указаны правовые основы страхования. Первоначально в «Русской правде» гарантировалась только защита личности, в соответствии с чем, если на территории общины кого-либо убивали, но убийца так и не был пойман, община была обязана заплатить штраф»³.

«Началом развития коммерческого типа страхования можно считать учреждение Государственного Заемного банка в 1776 г. у которого были права принимать на свой риск каменные дома и производственные здания. Так 28 июня 1786 г. манифестом Екатерины был учрежден Государственный Заемный банк, который в свою очередь запрещал страховать российское жилое имущество в иностранных компаниях. После чего в банке открылась Государственная страховая экспедиция. Операции данной экспедиции ограничивались возможными рисками, а это был, каменные фабрики и каменные дома. Также страховая сумма не могла превышать 75% всей

¹ Регулирование страховой деятельности. Учебник и практикум / Ж.В. Писаренко, Н.П. Кузнецова - М.: Издательство Юрайт, 2017.- С. 48.

² Андреева Е.В. Тенденции развития страхования рисков/ Е.В. Андреева, О.И. Русакова. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2017. – С. 35

³ Агеев Ш.Р., Васильев Н.М. Катырин С.Н. // Страхование: теория, практика и зарубежный опыт. / под ред. Ш.Р. Агеев/. Экспертное бюро, 2007. – С. 125.

стоимости недвижимости. Но просуществовало данное агентство всего лишь до 1822г.»⁴.

Страховать от опасности возгорания жилые помещения в России стали при Екатерине II. А в 1788 г. в России была установлена государственная страховая монополия. Для этого был учрежден Государственный заемный банк, который находился в Санкт-Петербурге, причем новому банку разрешалось принимать в залог такие дома и недвижимость которые, только в этом же банке и будут застрахованы⁵. Страховая экспедиция при этом банке выполняла функции государственной страховой компании. Страховая сумма составляла не более 69 % страховой взнос был до – 1,7 % от всей суммы. Было закрыто в 1823 г.⁶.

С 1799 по 1806 гг. Для страхования недвижимости стала действовать Страховая контора при Государственном ассигнационном банке. Данные государственные учреждения развивались очень медленно, и объемы страхования были очень малы. Так страховая экспедиция за 33 года деятельности застраховала жилых строений на сумму 1 млн. 500 тысяч рублей. Когда страховая контора всего за два года работы застраховала товара на сумму всего лишь 1 тыс. 210 руб.⁷.

Первое российское страховое общество жилых помещений от огня возникло в 1825 и существовало до революции 1917 года. Данное сообщество получило исключительные привилегии: двадцатилетнюю монополию на страхование в таких крупных городах как городах Москва, Санкт-Петербург и Одесса, а также в Курляндской, Санкт-Петербургской, Московской, Эстляндской и Лифляндской губерниях. Данное общество платило только

⁴ Сумина Е.В. История возникновения договора имущественного страхования // В сборнике: Наука ЮУрГУ материалы 66-й научной конференции (Электронный ресурс). Министерство образования и науки Российской Федерации, Южно-Уральский государственный университет; ответственный за выпуск: Ваулин С.Д. – 2014. – С. 1392

⁵ Исаев М.А. История Российского государства и права // Учебник. — М.: Статут - 2012 – С. 340.

⁶ Бакиров А.Ф. Формирование и развитие рынка страховых услуг/ А.Ф. Бакиров, Л.М. Кликич. - М.: Финансы и статистика, 2016. – С. 98

⁷ Архипов А.П. Финансирование социального страхования на современном этапе. Проблемы и возможные решения // Страхование и управление рисками: проблемы и перспективы: монография / под ред. С.А. Белозерова, Н.П. Кузнецовой. – М.: Проспект, 2017. – С. 249

страховую пошлину, от всех же остальных налогов оно было освобождено. Спустя 8 лет было учреждено новое акционерное общество – Второе Российское общество защиты жилых строений от огня. Оно тоже получило значительные льготы, в том числе монополия на страхование в 40 губерниях Российской империи на 12 лет⁸.

В 1890 г. также продолжают развиваться и возникать городские общества взаимного страхования жилых построек от огня, для обеспечения финансовой устойчивости данных обществ, впервые был учрежден в Пензе союз городских обществ. Данный союз действовал на договорных началах и в начале 1909 г. он был перенесен в Санкт-Петербург и назывался уже Российский союз. Только тогда Российский союз стал юридическим лицом и имел уже свой устав. Так как в огневом страховании имели авторитет только частные страховые, поэтому они в 1874 году создают и вступают в тарифное соглашение-конвенцию⁹.

После проведения земских реформ во второй половине 19 века учредилось земское страхование. Оно уступало акционерным обществам по объему. Начало этому было положено в Ярославле и Новгороде в 1866 году, когда они на себя взяли страхование жилых строений от огня. Уже через год земства 9 губерний занимались страхованием, а через 10 лет их было 34. Губернские земские управы занимались руководством страхования. Земское страхование укрепило свои позиции к 1902 году. Земствам разрешалось заключать между собой договоры для перестрахования. Позднее это превратилось в земский страховой союз. Данный вид страхования проводился как в добровольной форме, так и в обязательном порядке¹⁰.

«По законодательству все частные, общественные и сельские жилые постройки подлежали обязательному страхованию. Данный вид страхования предусматривал, что страхование не могло происходить свыше 80% от стоимости строения в соответствии с особыми нормами. Но земское

⁸ Исаев М.А. История Российского государства и права // Учебник. — М.: Статут – 2012. – С. 349.

⁹ Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. / В.К. Райхер. – М.: Госполитиздат, 1947. – С. 124

¹⁰ Андреева Е.В. Тенденции развития страхования рисков/ Е.В. Андреева, О.И. Русакова. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2017. С. 45

страхование в 1867 году распространялось и на губернии Российской Империи даже на те, где данные земства не были созданы. Там функции страхователей получили губернские и областные правления и губернские присутствия»¹¹.

В 1903 году промышленниками был создан Российский взаимный страховой союз. Через 10 лет капитал данного союза вырос втрое до 3 млн. руб. также было увеличено количество пайщиков в 2 раза до 380 человек. Мукомолы в 1905 году приняли устав Общества взаимного страхования от огня. В 1909 г. в Харькове горными и горнозаводскими предприятиями для страхования своего имущества был принят устав Общества взаимного страхования от огня.

В Российский союз к 1913 году входило около 130 обществ взаимного страхования жилых помещений от огня в 25 городах империи. Через год страхованием от огня в России занималось уже почти 300 страховых организаций, и из них было акционерных 13 обществ.

Но участие страны в первой мировой войне, повлекло за собой огромные политические и экономические потрясения. Что привело к глубочайшему политическому и финансово-экономическому кризисам. Страховые суммы заключенных договоров, страховые платежи обесценивало падение покупательной способности рубля, начавшееся в данные годы¹². Так большевики, прейдя к власти, после революции выдвинули свою экономическую программу, по которой предполагалась национализация страхового дела и банков. И в стране стала утверждаться монопольная система страхования в лице единственного его представителя – Госстраха, вместо привычной, страховой рыночного хозяйства. Так, национализация страхования прошла в два этапа. Первый — это установление государственного контроля

¹¹ Сумина Е.В. История возникновения договора имущественного страхования // В сборнике: Наука ЮУрГУ материалы 66-й научной конференции (Электронный ресурс). Министерство образования и науки Российской Федерации, Южно-Уральский государственный университет; ответственный за выпуск: Ваулин С.Д. – 2014. – С. 1393

¹² Гончарова А.Ф. История государства и права СССР / Под ред. Г.С. Калинина и А.Ф. Гончарова. - М.: Политиздат – 1972 – С. 471 – 474.

над всей отраслью страхования. Вторым этапом – было установление монополии государства в сфере страхования¹³.

После того как отменили государственное страхование имущества была введена государственная натуральная помощь трудовым хозяйствам, пострадавшим от стихийных бедствий и прочих катастроф. В свою очередь государственное имущественное страхование основанное на деньгах вернулось лишь после окончания Гражданской войны. Совнаркомом 6 октября 1921 года был проложен путь к дальнейшему развитию данной формы страхования в результате принятия декрета «О государственном имущественном страховании»¹⁴.

С 1926 по 1932 года стало активно развиваться добровольное страхование жилого имущества граждан. Но основным в этот период было возродившееся государственное имущественное страхование. После 34-го года было повышено страховое обеспечение, начали восстанавливать добровольное страхование жилого имущества граждан и увеличили число объектов для обязательного страхования что послужило повышением экономического значения государственного страхования¹⁵.

Обязательное страхование имущества в 1983, принадлежащего гражданам, претерпевало изменения и стало проводиться в соответствии с новыми нормами оценки для строения личной собственности.

Начиная с середины 90-ых годов после реформы жилищно-коммунального хозяйства в крупных городах, были предприняты попытки массового страхования жилых помещений, которые находились в муниципальной или государственной собственности. В Москве Правительством было принято специальное постановление о создании в городе

¹³ Сумина Е.В. История возникновения договора имущественного страхования // В сборнике: Наука ЮУрГУ материалы 66-й научной конференции (Электронный ресурс). Министерство образования и науки Российской Федерации, Южно-Уральский государственный университет; ответственный за выпуск: Ваулин С.Д. – 2014. – С. 1391-1397.

¹⁴ Сафроненко К.А История государства и права СССР //под.ред. К.А Сафроненко / Просвещение. 1967. – С. 334

¹⁵ Сумина Е.В. Там же. - С. 1395.

системы добровольного страхования жилых помещений, где страхователем муниципальной собственности выступает само правительство¹⁶.

Благодаря новой политике появляются связанные с акционированием и развитием предпринимательства новые возможности для страхования. Так же много стали продавать земли в частную собственность для предпринимательства. Данные меры позволяют создать фундамент для дальнейшего развития предпринимательства и активизировать страхование.

1.2 Роль и значение страхования жилых помещений

В настоящее время в Российской Федерации страхование еще не занимает столь стратегически важные позиции, как в странах с развитой рыночной экономикой. Для начала с этим фактором увязывается далеко не самая простая экономическая ситуация в стране¹⁷.

Само по себе страхование служит гарантией и защитой имущественных прав и интересов государства, организаций и граждан. Оно освобождает государственный бюджет от дополнительных нагрузок связанных с наступлением страховых случаев. Из этого можно сделать вывод о том, что совершенствование законодательства является одной из важнейших задач системы национального законодательства. Можно сказать – страхование является необходимым элементом социально-экономического базиса общества¹⁸.

Огромную значимость страхования в рыночную экономику охарактеризовал экономист А.Я. Антонович: «Задача страхования состоит в том, чтобы физически разрушенное имущество превратить в экономически

¹⁶ Быканова Н.И. Страховой рынок России: проблемы и направления развития / Н. И. Быканова, А.С. Черкашина // Молодой ученый. 2017. – С. 25

¹⁷ Васюкова Л.К., Останин В.А. Страхование: методологические подходы к раскрытию сущности // Вестник Хабаровской гос. акад. экономики и права. – 2017. – № 6. – С. 35–37.

¹⁸ Казанцев В.И., Васин В.Н. Правовые аспекты развития рынка страховых услуг в условиях рыночных преобразований в Российской Федерации // Юрист. 2006. № 10. С. 20.

неразрушаемое, сделать неразрушаемой капитальную ценность, несмотря на разрушаемость ее физических свойств»¹⁹.

В страховых отношениях должно быть не меньше двух сторон: страховщика и страхователя. Также участниками страховых отношений могут выступать третьи лица (застрахованный, выгодоприобретатель, лицо, назначенное для получения страховой суммы), которым причинялся вред действиями страхователя.

Легальное определение страхования содержится в законе, который определяет его как отношения по защите интересов физических и юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований при наступлении определенных страховых случаев за счет денежных фондов, формируемых страховщиками из уплаченных страховых премий (страховых взносов), а также за счет иных средств страховщиков.

К.А. Граве и Л.А. Лунц отмечали: «государственное страхование делится на две отрасли — на страхование имущественное и на страхование личное»²⁰.

В.С. Белых выделяет главным отличительным признаком имущественного страхования объект (предмет) страховой охраны. Имущественное страхование включает в себя все ценности материального мира²¹.

Термин «имущественное страхование», по сути своей является собирательным. ГК РФ также использует и другой термин — «договор имущественного страхования»²².

Анализ статей гл. 48 ГК РФ²³ позволяет говорить, что договора имущественного страхования самого по себе не существует — это родовое название самостоятельных договоров, объединенных на том основании, что по

¹⁹ Антонович А.Я. Курс политэкономии. Киев, 1886. С. 652.

²⁰ Граве К.А., Лунц Л.А. Страхование. М., 1960. С. 7.

²¹ Белых В.С., Кривошеев И.В. Страхование. М., 2009. С. 253

²² Самбурский В.А., Дюжиков Е.Ф. Страхование / В.А. Самбурский. – М.: ИНФРА-М, 2016. – С. 124

²³ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

данным договорам страхуется риск причинения вреда объектам имущественных отношений²⁴.

Исходя из этого В.С. Белых обозначает что «имущественное страхование представляет собой отдельную отрасль страхования, состоящую из отдельных самостоятельных подотраслей, основная цель которой — страховая охрана имущественных интересов физических и юридических лиц, а также публичных образований посредством выплаты им страхового возмещения при наступлении определенного страхового случая за счет использования (перераспределения) денежных средств из специального страхового фонда». Объектом страховой охраны имущественного страхования в данном случае являются застрахованное имущество, а также иные имущественные интересы²⁵.

Страхование имущества является одним из самых известных и востребованных видов страхования. В современном мире с его экономической нестабильностью, сложной политической ситуацией и огромным количеством природных катаклизмов, риск нанесения ущерба имуществу катастрофически велик и очень часто такой ущерб причиняется по ряду причин, неподвластных человеческому контролю. Таким образом, существует огромный риск потери или нанесения вреда имуществу, вследствие чего доля имущественного страхования в портфеле страховщиков также велика²⁶.

Страхование имущества действительно является чрезвычайно важным видом страхования, так как, страхуя свое жилье, человек удовлетворяет одну из своих первичных потребностей - потребность в безопасности.

Имущество — это совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности физического или юридического лица²⁷.

²⁴ Будущее российского страхования: оценки, проблемы, точки роста: сб. тр. XVII Международной научной конференции; Южный федеральный университет. – Ростов н/Д: Изд-во Южного фед. ун-та, 2016. – С. 79

²⁵ Белых В.С., Кривошеев И.В. Страхование. М., 2009. С. 254

²⁶ Будущее российского страхования: оценки, проблемы, точки роста. Там же. С. 142.

²⁷ Фомичева Е.В. Тренды международного рынка страхования и тренды страхового рынка России // В сборнике: Современное состояние и перспективы развития рынка страхования материалы международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню страховщика. Воронежский экономико-правовой институт; Экономико-технологический институт Баткенского государственного университета. 2018. С. 456.

Сущность страхования имущества заключается в защите имущественных интересов физических и юридических лиц посредством возмещения убытков, нанесенных при определенных страховых случаях, за счет средств из страхового фонда, который формируется из уплаченных страхователями страховых взносов. Объектом страхования имущества является риск полной утраты или нанесения ущерба имущества страхователя²⁸.

Застраховать свое имущество имеют право только дееспособные физические лица, граждане России или граждане других государств, а также юридические лица, владеющие недвижимостью или арендующие ее.

Однако есть ряд страховых компаний, которые ставят свои собственные ограничения на субъектов страховых отношений, например, занимаются страхованием исключительно физических лиц или лиц, имеющих в собственности только дорогостоящую недвижимость. Еще одна особенность страховых имущественных отношений - право застраховать не только имущество, которое находится в личной собственности, но и имущество, принадлежащее третьим лицам.

То есть в роли страхователя может выступать физическое или юридическое лицо, которое не имеет непосредственно в своей собственности застрахованное имущество, однако пользуется им, распоряжается и несет за него ответственность. Но стоит отметить, что в договорах страхования имущества условия для обоих случаев могут иметь значительные отличия²⁹.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в страховании и назначенное страхователем для получения страховых выплат, называют выгодоприобретателем.

Субъект страхования имеет право по своему желанию изменить выгодоприобретателя в период действия страхового договора, что, естественно,

²⁸ Гомелля В.Б. Страхование: учеб. пособие. – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Маркет ДС, 2016. – С. 357

²⁹ Фомичева Е.В. Тренды международного рынка страхования и тренды страхового рынка России // В сборнике: Современное состояние и перспективы развития рынка страхования материалы международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню страховщика. Воронежский экономико-правовой институт; Экономико-технологический институт Баткенского государственного университета. 2018. С. 458.

не предполагает освобождение лица, подписывающего договор, от обязанности соблюдения всех правил и условий согласно страховому договору.

Аналогично, лицо, которое получило право собственности в случае перехода, обязано взять на себя исполнение всех правил. Однако довольно частое применение имеют случаи, когда выгодоприобретателем является не определенное физическое лицо, а лицо юридическое, то есть вся фирма или предприятие несет ответственность за соблюдение всех обязанностей, указанных в договоре. Это возможно в ситуациях, когда страховой риск не привязан к определенному физическому лицу.

Субъектами страхования являются не только лица, страхующие свое имущество, но и компании, предоставляющие такие услуги. Чтобы заниматься такой деятельностью в Российской Федерации страховая компания должна пройти определенную проверку и получить лицензию на осуществление своей деятельности³⁰.

Специально для регулирования и контроля за действиями российских страховых компаний была создана Федеральная служба страхового надзора (Росстрахнадзор). В случаях неисполнения, взятых на себя обязательств, Росстрахнадзор имел право лишить страховую компанию лицензии.

Однако с 1 сентября 2013 года Федеральная служба страхового надзора России упразднена. Функции по контролю и надзору в сфере финансового рынка переданы Центральному банку Российской Федерации.

В соответствии с п. 4 статьи 19 ЖК РФ жилищный фонд коммерческого использования представляет собой совокупность жилых помещений, предоставляемые собственниками гражданам на условиях возмездного пользования для проживания или в иных случаях по другим договорам в пользование или владение.

Жилые помещения в фонде коммерческого применения предназначены для извлечения дохода, о чем заключаются соответствующие договоры

³⁰ Веденеев Е.С. Страховой случай по договору имущественного страхования. Вопросы доказывания // Хозяйство и право. – 2008. – № 8. – С. 38.

возмездного пользования. Это главное отличие данного рода помещений от других видов жилищного фонда.

В нашей стране согласно положениям Конституции Российской Федерации³¹ закреплено многообразие форм собственности, в связи с этим жилищный фонд коммерческого использования может принадлежать на праве собственности и частным лицам, и государству, и муниципальным образованиям.

Жилищный фонд, в том числе коммерческого использования, подлежит государственному учету в том порядке, который установлен Правительством России (статьи 4, 19 ЖК РФ).

Данный учет жилищного фонда должен включать осуществление технического учета, в том числе техническую инвентаризацию и паспортизацию. Эти направления деятельности включают в себя оформление технических паспортов жилых помещений документов, которые содержат в себе технические и иные данные о жилых помещениях, связанные с обеспечением соответствия помещений определенным требованиям.

Таким образом, жилищный фонд коммерческого использования может предоставляться для проживания по возмездным договорам различными типами собственников³².

Для дальнейшего рассмотрения темы дадим определение понятию недвижимость. Недвижимость, или недвижимое имущество, – это земельные участки и земля, а также все, что с этим связано, то есть те объекты, перемещение которых фактически невозможно (помещения, здания, сооружения).

К недвижимости также относят государственно зарегистрированные космические объекты и морские суда. Вещи, не относимые к недвижимости, называют движимым имуществом.

³¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

³² Довлетмурзаева М.А., Гайрбекова Р.С. Система страхования залогового имущества // Вестник Чеченского государственного университета. – 2014. – № 2.

Также недвижимость делится на определенные категории³³:

– для ведения бизнеса в качестве инвестиций и для проживания - все это относится к целям владения;

– незавершенное строительство, требующее капитального ремонта и введенное в эксплуатацию — это относится к степени готовности к эксплуатации;

– воспроизводимые (помещения, здания) и невозпроизводимые (земля и земельные участки) — это относится к степени воспроизводимости в натуральной форме.

Признаками недвижимого имущества или недвижимости являются:

– долговечность объекта инвестирования;

– регулирование сделок с недвижимостью в строгой государственной форме;

– она прочно связана с землей, как юридически, так и физически;

– недвижимость невозможно перемещать;

– способность удовлетворять потребность человека в собственной среде обитания;

– каждая единица недвижимости уникальна.

Свойствами недвижимого имущества выступают³⁴:

– стационарность, так как объект прочно связан с землей;

– неповторимость, так каждый объект недвижимости уникален;

– фундаментальность;

– полезность;

– ликвидность.

Под объектом недвижимости можно понять³⁵:

³³ Миропольская Н.В., Бажанова Г.Е. Рисковые виды страхования: классификация и тенденции развития на страховом рынке России // Стратегия развития страховой деятельности в РФ: первые итоги, проблемы, перспективы: сб. материалов XVI Междунар. науч.-практ. конф. / ЯрГУ, РОСГОССТРАХ. - Ярославль, 2017. - С. 110–114.

³⁴ Старцева Р.А. Рынок страхования: его структура и экономические основы функционирования // В сборнике: Информационные технологии в науке, управлении, социальной сфере и медицине сборник научных трудов III Международной научной конференции. 2018. С. 539-542.

- здание;
- инженерное сооружение;
- элементы хозяйственного обеспечения;
- обособленные водные объекты;
- насаждения многолетнего уровня.

Можно сделать вывод, что к недвижимому имуществу относятся не только дома и квартиры, но и земля и земельные участки, которые подходят под строительство или возведение необходимых нежилых сооружений.

Страхование недвижимости фактически обязательно при ипотечном жилищном кредитовании. Под кредитным ипотечным договором понимается договор, при котором банк предоставляют физическому лицу кредит для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства³⁶. Основными участниками ипотечного кредитного правоотношения являются заемщики – физические лица, заключившие кредитные договоры с банками, по условиям которых полученные в виде кредита денежные средства используются для приобретения жилья. Обеспечением исполнения таких договоров является ипотека приобретаемого жилья. Банки, предоставляя кредиты на покупку недвижимости, заинтересованы в сохранении приобретаемой недвижимости, которая является предметом залога, обеспечивающего выплату кредита.

Жилые помещения в фонде коммерческого применения имеют предназначение в извлечении дохода, о чем заключаются соответствующие договоры возмездного пользования³⁷.

Таким образом, по договору страхования жилого имущества страховщик принимает на себя обязательства, связанные с выплатами при наступлении ущерба в отношении определенного в договоре имущества, которые могут быть

³⁵ Захаров М.Л. Социальное страхование в России: прошлое, настоящее и перспективы развития: трудовые пенсии, пособия, выплаты пострадавшим на производстве: монография / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М.: Проспект, 2016. – 309 с.

³⁶ Довлетмурзаева М.А., Гайрбекова Р.С. Система страхования залогового имущества // Вестник Чеченского государственного университета. – 2014. – № 2. – С. 9.

³⁷ Захаров М.Л. Там же. – С. 124

исполнены как в его пользу, так и в пользу выгодоприобретателя. Условием заключения данного договора на стороне страхователя выступает наличие страхового интереса как отрицательных последствий, которые может повлечь за собой наступление страхового случая для страхователя. Возмещения по данному договору осуществляются не только с учетом стоимости данного имущества, но, в случае, когда имущество не повреждено, но требуются затраты для последующего его использования по назначению, также включают в себя данные затраты.

1.3 Договор страхования жилых помещений: понятие, содержание, особенности

Страхование имущества осуществляется с помощью заключения договора имущественного страхования³⁸.

Понятие договора имущественного страхования приводится в пункте 1 статьи 929 ГК РФ.

При оформлении договора имущественного страхования важно определить цель страхования. Главная задача страховщика - обеспечить максимальную безопасность страхователю и защитить его имущественные интересы посредством возвращения денежной суммы, эквивалентной потраченной на приобретение застрахованного имущества, в случае его лишения³⁹.

Как установлено в п. 1 ст. 929 ГК РФ по договору имущественного страхования 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),

³⁸ Васюкова Л.К., Останин В.А. Страхование: методологические подходы к раскрытию сущности // Вестник Хабаровской гос. акад. экономики и права. – 2017. – № 6. – С. 37.

³⁹ Платонова Э.Л. Идеальное устройство страхового рынка: строим новую реальность! Агентство страховых новостей. [Электронный ресурс] URL: <http://www.asn-news.ru/post/746> (Дата обращения: 26.02.2019).

причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы)⁴⁰.

Страховщик должен быть юридическим лицом, которое имеет разрешение (лицензию), которая выдается в порядке, установленном законом, на осуществление страхования определенного вида (ст. 938 ГК РФ). В ст. 6 Закона РФ от 27.11.1992 № 4015-1 «Об организации страхового дела в РФ» отмечено, что страховщиками являются страховые организации и общества взаимного страхования, созданные для осуществления деятельности по страхованию, перестрахованию, взаимному страхованию. Данный вид деятельности должен быть закреплен в их уставах. Это означает, что существуют следующие формы страхования:

- коммерческое страхование. В обмен на обязательство произвести страховую выплату при наступлении страхового случая страхователь уплачивает страховой организации страховую премию.

- взаимное страхование. Граждане и юридические лица способны страховать имущественные интересы на взаимной основе, объединяя нужные для этого средства в обществах взаимного страхования. Данные общества создаются в качестве некоммерческих организаций. Взаимное страхование регулируется Федеральным законом от 29.11.2007 № 286-ФЗ «О взаимном страховании».

Страховой договор является юридическим документом, опосредующим и контролирующим страховые отношения между страхователем и страховщиком. Он обязательно должен быть заключен по специальному образцу и быть представлен в письменном виде. Договор может быть оформлен в виде одного

⁴⁰ Родин Р.С. Договор имущественного страхования. Понятие и основные черты // Закон и право. – 2016. – № 8. – С. 52

документа или на основании передачи от страховщика страхователю страхового полиса (сертификата или квитанции)⁴¹.

Условия договора должны соответствовать правилам, предусмотренным ГК РФ, и должны удовлетворять интересы обеих сторон. При заключении договора страхователь обязан предоставить полную информацию о риске и выбрать наилучший для него метод страховой защиты.

Страховщик же в свою очередь имеет право сформировать свои личные запросы, а также выбрать объем страхового покрытия, который он может предложить страхователю⁴².

Действие договора распространяется только на то имущество, которое располагается по адресу, указанному в договоре, а если во время договора адрес будет изменен, то эти изменения должны быть внесены в договор.

Нельзя застраховать имущество, которое подлежит конфискации или уничтожению по приказу государственных органов, имущество, удержанное по обязательству, имущество, признанное специальными органами непригодных для жилья или эксплуатации, а также наличные деньги, ценные бумаги, документы и чертежи, опасные вещества, пищевые продукты.

При оформлении договора страхования ключевыми понятиями являются такие, как страховая премия и страховой тариф⁴³.

«Страховая премия — это стоимость страховой услуги, указанная в договоре страхования, а страховой тариф — это цена страховой премии на единицу страховой суммы»⁴⁴.

При формировании страховых тарифов должны быть выполнены определенные правила. Во-первых, тариф должен соответствовать вероятности

⁴¹ Фомичева Е.В. Тренды международного рынка страхования и тренды страхового рынка России // В сборнике: Современное состояние и перспективы развития рынка страхования материалы международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню страховщика. Воронежский экономико-правовой институт; Экономико-технологический институт Баткенского государственного университета. 2018. С. 460.

⁴² Захаров М.Л. Социальное страхование в России: прошлое, настоящее и перспективы развития: трудовые пенсии, пособия, выплаты пострадавшим на производстве: монография / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. — М.: Проспект, 2016. — С. 39.

⁴³ Шиминова М.Я. Возмещение убытков по договорам имущественного страхования (по материалам судебно-арбитражной практики) // Вопросы экономики и права. — 2013. — № 2. — С. 19.

⁴⁴ Родин Р.С. Договор имущественного страхования. Понятие и основные черты // Закон и право. — 2016. — № 8. — С. 52

неблагоприятного исхода событий, то есть нанесения ущерба имуществу страхователей. В противном случае страховой компании грозит банкротство в связи с невозможностью возвращения денежных средств всем страхователям.

Второе правило касается доступной и адекватной величины страхового тарифа, так как очень часто завышенные тарифные ставки способствуют уменьшению спроса и деградации страхового сектора на рынке, а сама услуга страхования теряет свою значимость. Огромным плюсом страховой компании будут являться фиксированные на протяжении долгого времени ставки, что способствует хорошей репутации и привлечению постоянных клиентов⁴⁵.

Также увеличению спроса на страховые услуги способствует расширение видов страховой ответственности и возможных страховых случаев, а также рисков, от которых данная страховая компания может уберечь своих клиентов.

Документы, на основании которых должна определяться страховая стоимость имущества:

1) Отчет об оценке, сформированный профессиональным специалистом, имеющим определенные сертификаты и лицензии на осуществление этой деятельности.

2) Официально оформленный и заверенный документ о имуществе с указанием ее стоимости.

3) Сметная цена строительства, включая ремонт и износ.

4) Договор купли-продажи.

5) Другие документы, удостоверяющие достоверную цену какого-либо вида имущества и указанные в договоре страхования⁴⁶.

Если жилое имущество застраховано частично, страхователь имеет право совершить дополнительное страхование, включая страхование у другой страховой компании, но общая сумма по всем договором не может быть больше страховой стоимости.

⁴⁵ Васюкова Л.К., Останин В.А. Страхование: методологические подходы к раскрытию сущности // Вестник Хабаровской гос. акад. экономики и права. – 2017. – № 6. – С. 35–37.

⁴⁶ Белозёров С.А. Финансы домашних хозяйств как элемент финансовой системы // Дайджест-финансы. – 2018. – № 8. – С. 17–24.

Такое пропорциональное страхование имеет место быть в случаях, когда страховой риск не предполагает полного уничтожения имущества, например, залил квартиры⁴⁷.

Для страховой суммы используется так называемая франшиза, под которой понимают максимальный размер ущерба, при котором страхователь не получит страховую компенсацию.

ГК РФ установил правила для страхования жилого имущества сверх страховой стоимости. Согласно статье 951, если страховая сумма, указанная в договоре страхования имущества, превышает страховую стоимость, договор считается ничтожным в той части страховой суммы, которая превышает страховую стоимость.

Вероятность наступления страхового случая должна быть достаточной для того, чтобы вызвать интерес у страхователя, но в то же время риск должен нести случайный характер, что дает возможность получения прибыли страховщиком. Опираясь на ГК РФ, договор страхования и личные пожелания страхователя, страховыми случаями могут являться следующие события:

1) пожар и тушение пожара, в том числе и вне застрахованной территории, но причинившей ей частичный или полный ущерб;

2) аварии систем отопления, канализации и водоснабжения, произошедшие на или вне застрахованной территории;

3) стихийные бедствия: удар молнии, ливень, сильный снегопад или град, обвал, буря, вихрь, ураган, шторм, смерч, землетрясение, вулканические извержения, наводнение, а также вред, нанесенный другими предметами или строениями вследствие стихийных бедствий);

4) кража, грабеж, разбой, террористические акты и другие противозаконные действия третьих лиц;

5) падение летательных объектов или их частей, падение деревьев и иных природных объектов, наезд транспорта;

⁴⁷ Финансовое право: учебник / отв. ред. Н.И. Химичева. – М: Норма, ИНФРА- М, 2016. – С. 598

б) взрыв, произошедший как в застрахованном помещении, так и вне его⁴⁸.

События, которые не могут рассматриваться как страховые случаи:

- 1) события, происшедшие по вине страхователя или членов его семьи;
- 2) имущественные дефекты, которые имели место быть до заключения договора страхования;
- 3) старение имущества или другие естественные процессы;
- 4) проникновение воды вследствие любых осадков, кроме стихийных бедствий, через балконы, окна и др.;
- 5) события, произошедшие вследствие нарушения страхователем мер безопасности и правил эксплуатации имущества⁴⁹.

При заключении договора стороны должны предварительно провести переговоры, оформить страховое заявление, составить акт осмотра объекта страхования, а затем уже оформить сам договор страхования.

Акт осмотра объекта имущества составляется после осмотра имущественного объекта специальным оценщиком, чтобы отразить в акте достоверное состояние объекта страхования.

Только после такой оценки страховщик вправе устанавливать поправочный коэффициент к базовому тарифу и определить конкретную сумму страховой премии, которая будет отражена в договоре страхования.

Далее страхователь обязан оплатить либо страховую премию в полном размере, либо первый ее взнос при системе оплаты в рассрочку. После оплаты страховая компания оформляет договор, заверяя его печатью в двух экземплярах, один из которых получает страхователь⁵⁰.

Последним этапом страховых отношений между страхователем и страховщиком является выплата страховой компенсации, которая, как правило,

⁴⁸ Матвейчева В.А. Сущность страхования и перспективы развития страхового рынка в РФ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12(60). URL: <https://sibac.info/studconf/econom/lx/90410> (дата обращения: 26.02.2019).

⁴⁹ Матвейчева В.А. Там же.

⁵⁰ Филиппов В.О. О некоторых проблемах вступления договора страхования в силу // Страховое право. – 2008. – № 2. – С. 3.

осуществляется в период до двух недель после получения страховой компанией всех нужных документов.

Брагинский М.И. отмечал важность страхового интереса для договора имущественного страхования. Договор страхования, по его словам, недействителен, если интерес, ради которого заключено страхование, не присутствует в начале страхования или вообще не появляется при заключении страхования для будущего интереса. Аналогичный результат проявляется, в случае если в течение действия договора у страхователя отпадает этот интерес. «Страховой интерес определяет предел страхового вознаграждения, выплачиваемого страховщиком страхователю. Страховой интерес лежит в основании правил об оставлении части застрахованного имущества на риске страхователя, о дополнительном и двойном страховании. Страховой интерес является тем критерием, который разграничивает отношения различных лиц к одному и тому же застрахованному объекту»⁵¹.

По общему правилу «срок договора страхования начинает течь, если иное не предусмотрено самим договором, с момента вступления его в силу, а именно после уплаты страховой премии или первого её взноса. Договор страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие после его вступления в силу, если только в нём не предусмотрен иной срок начала действия страхования»⁵².

Договор страхования заканчивает своё действие по окончании его срока или при досрочном прекращении. Круг лиц, участвующих в договоре имущественного страхования, строго определен. Так, договор должен быть заключен в пользу лица, имеющего интерес в сохранении имущества, и этот интерес должен основываться на законе, ином правовом акте или договоре⁵³.

Договор страхования жилого имущества в пользу выгодоприобретателя может быть заключен без указания имени или наименования

⁵¹ Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право, книга первая. Общие положения. М., 2011. С. 292.

⁵² Филиппов В.О. О некоторых проблемах вступления договора страхования в силу // Страховое право. – 2008. – № 2. – С. 4

⁵³ Гатин А.М. Гражданское право. М., 2009. С. 384.

выгодоприобретателя. При этом страхователю выдается страховой полис «на предъявителя» (ч. 3 ст. 930 ГК РФ).

Если жилое имущество застраховано в части страховой стоимости, то страхователь (выгодоприобретатель) может реализовать еще одно страхование, в том числе у другого страховщика, но с тем, чтобы общая страховая сумма по всем договорам страхования не превышала страховую стоимость, гласит п. 1 ст. 950 ГК РФ. Эта статья не позволяет превышения страхования сверх страховой стоимости под угрозой применения негативных последствий, предусмотренных ст. 951 ГК РФ, и эта норма носит характер принуждения⁵⁴.

Правила п. 4 ст. 951 ГК РФ «запрещают недобросовестное обогащение выгодоприобретателя, когда объект страхуется от одних и тех же рисков у нескольких страховщиков. Возмещение от каждого из страховщиков, если это возмещение превышает страховую стоимость, означает неосновательное обогащение страхователя или выгодоприобретателя, что не допускается законом (ст. 1102 ГК РФ). Поэтому нормы о страховании (п. 3 ст.10 Закона об организации страхового дела, п. 4 комментируемой статьи и п. 2 ст. 952 ГК РФ) устанавливают, что при двойном имущественном страховании общее возмещение не может превышать страховую сумму, и каждый из страховщиков выплачивает возмещение пропорционально отношению страховой суммы по заключенному им договору к общей сумме всех заключенных договоров по данному имуществу»⁵⁵.

Как указывает ст. 960, на договор страхования имущества распространяется установленное ГК РФ правило о правопреемстве в договорах имущественного страхования: при изменении субъекта страхового интереса, права и обязанности страхователя переходят к тому лицу, к которому перешли права на данное имущество.

⁵⁴ Миропольская Н.В., Бажанова Г.Е. Рисковые виды страхования: классификация и тенденции развития на страховом рынке России // Стратегия развития страховой деятельности в РФ: первые итоги, проблемы, перспективы: сб. материалов XVI Междунар. науч.-практ. конф. / ЯрГУ, РОСГОССТРАХ. - Ярославль, 2017. - С. 111.

⁵⁵ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

Если после вступления договора страхования в силу изменились обстоятельства, установленные при заключении договора, от чего вероятность наступления страхового случая повысилась, то страхователь обязан сообщить об этом страхователю страховщику (ч. 1 ст. 959 ГК РФ). Страховщик при этом получает право требования от страхователя изменений условий страхования или уплаты суммы страховой премии. Если страхователь не уведомил страховщика об изменении рисков обстоятельств или возражении против изменения условий страхования и доплаты страховой премии страховщик вправе расторгнуть договор страхования. В этой ситуации страхователь должен возместить убытки страховщика, которые были вызваны расторжением договора страхования согласно ч. 1 - 3 ст. 959 ГК РФ⁵⁶.

После вступления договора страхования в законную силу при осуществлении страхователем мероприятий, которые существенно уменьшают риск наступления страхового случая, страховщик по требованию страхователя перезаключает договор страхования с учетом изменившихся обстоятельств в соответствии с правилами данного вида страхования⁵⁷.

Исполнение договора имущественного страхования означает выполнение предусмотренных указанным договором обязательств. Со стороны страхователя обязательства означают собой уплату страховой премии⁵⁸. ГК РФ в п. 1 ст. 954 указывает об обязательной уплате страховой премии в порядке и в сроки, предусмотренные договором.

Страхователю следует обращать особое внимание на то, как в договоре (и в правилах) страхования определены срок и способ уведомления страховщика о наступлении страхового случая. В соответствии со ст. 961 ГК РФ уведомление должно быть сделано незамедлительно после того, как стало известно о страховом случае застрахованном жилым помещением. Если в договоре установлены срок и способ уведомления, их следует соблюдать. Об этом нужно

⁵⁶ Веденеев Е.С. Страховой случай по договору имущественного страхования. Вопросы доказывания // Хозяйство и право. – 2008. – № 8. – С. 38.

⁵⁷ Филиппов В.О. О некоторых проблемах вступления договора страхования в силу // Страховое право. – 2008. – № 2. – С. 4.

⁵⁸ Граве К.А., Лунц Л.А. Страхование. М., 1960. - С. 150.

позаботиться и выгодоприобретателю, поскольку, как и в случае с уплатой взноса, закон возлагает эту обязанность также и на выгодоприобретателя, которому известно о заключении договора страхования (ст. 961 ГК РФ).

Сообщать о страховом случае не обязательно самому страховщику - так, ст. 961 ГК РФ обязывает уведомить страховщика или его представителя. Поэтому следует обратить внимание на то, чтобы в договоре был точно указан представитель страховщика, которого нужно поставить в известность о страховом случае, если самого страховщика уведомить не удастся. Надо помнить, что ст. 961 ГК РФ освобождает страховщика от обязанности произвести выплату, если страхователь или выгодоприобретатель, которому известно о заключении договора страхования в его пользу, не выполнил этой обязанности⁵⁹.

В судебной практике имеется случай, удовлетворения арбитражным судом требования одной страховой компании о признании договора страхования недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде взыскания в доход государства страховой премии. Увязывая это с обстоятельством сообщения страхователь сообщил страховщику заведомо ложные сведения об охрании застрахованного объекта⁶⁰.

Страхователь при заключении договора страхования указал на наличие круглосуточной охраны застрахованного жилого помещения физическими лицами (сторожами), состоящими в трудовых отношениях со страхователем. На основании этого истец посчитал, что ответчик согласовал с ним условие о круглосуточном дежурстве сторожей в застрахованном здании. Между тем, как установил суд на основании объяснений сторожей, графика дежурств и др., круглосуточная охрана жилого дома не осуществлялась, она была организована в выходные дни. Данное обстоятельство стало известно страховому обществу в

⁵⁹ Родин Р.С. Договор имущественного страхования. Понятие и основные черты // Закон и право. – 2016. – № 8. – С. 53.

⁶⁰ Страхование: Учебное пособие / Сплетухов Ю.А., Дюжиков Е.Ф., 2-е изд., перераб. и доп. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. – С. 214

процессе изучения материалов уголовного дела, возбужденного по факту хищения материальных благ из застрахованного жилого помещения⁶¹.

Тем не менее, очевидна невозможность охвата всех вероятных моментов, с которыми связывается наступление страхового случая, либо способных как-либо воздействовать на повышение страхового риска.

Практика демонстрирует и ситуации, где страховщики делали все возможное для того, чтобы добиться признания договора недействительным главным образом основываясь на том, что не дал ответов на вопросы, указанные в бланках, что возможно расценить как сокрытие информации.

Суд напрямую пояснил, что «если договор страхования жилого помещения заключен при отсутствии ответов страхователя на какие-либо вопросы страховщика, страховщик не может впоследствии требовать расторжения договора либо признания его недействительным на том основании, что соответствующие обстоятельства не были сообщены страхователем.

В рассматриваемом случае подписание договора страхования со стороны страховщика фактически подтверждает согласие последнего с достаточностью предоставленных страхователем сведений. В случае недостаточности сообщенных страхователем существенных обстоятельств либо сомнений в их достоверности страховщик мог сделать письменный запрос в адрес страхователя для их конкретизации. Однако страховщик не направлял такой запрос и не воспользовался своим правом проверить достаточность представленных страхователем сведений»⁶².

Последствия завышения страховой суммы указаны в ст. 951 ГК РФ. В случае если страховая сумма, указанная в договоре страхования жилого имущества, превышает страховую стоимость, договор является ничтожным в той части страховой суммы, которая превышает страховую стоимость. При

⁶¹ Постановление ФАС Поволжского округа от 29.09.2008 г. по делу № А55-12582/08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 78.

⁶² Постановление ФАС Поволжского округа от 18.03.2008 г. по делу № А55-15953/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 58.

этом согласно п. 1 ст. 951 ГК РФ, уплаченная излишне часть страховой премии возврату не подлежит. В том случае, когда завышение страховой суммы есть следствие обманных действий, осуществленных страхователем, страховщик вправе обратиться в суд, чтобы добиться признания договора недействительным и возмещения убытков в размере, который превышает страховую премию. Это значит то, что страховщик вправе взыскать, как и реальный ущерб, так и упущенную выгоду, в соответствии со ст. 15 ГК РФ.

«Анализ норм страхового законодательства и правил страхования указывает, что страховщик вправе отказать в выплате страховой суммы на застрахованное жилое помещение в следующих основных случаях:

1) страхователь не уведомил страховщика о наступлении страхового случая в предусмотренный договором страхования срок и указанным в договоре способом (ст. 961 ГК РФ);

2) страхователь умышленно не принял разумных и доступных ему мер с целью уменьшения убытков от страхового случая (п. п. 1, 3 ст. 962 ГК РФ);

3) ущерб причинен вследствие умысла или грубой неосторожности страхователя либо выгодоприобретателя (п. 1 ст. 963 ГК РФ);

4) страхователь не сообщил о страховом случае в соответствующие органы (органы полиции, МЧС, пожарную службу и т.д.), т.е. отсутствует подтверждение наступления страхового случая;

5) не были предъявлены страховщику или эксперту пострадавшие от страхового случая объекты имущества или их остатки (при их наличии после страхового случая);

6) страхователь (выгодоприобретатель) ввел страховщика в заблуждение по поводу обстоятельств и иных сведений об объекте страхования, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и возможного размера ущерба»⁶³.

⁶³ Шиминова М.Я. Возмещение убытков по договорам имущественного страхования (по материалам судебно-арбитражной практики) // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 56. – С. 15-16

Иные основания в отказе выплаты страховой суммы могут быть установлены договором, либо правилами исходя из типа страхования. При этом немаловажно отметить, о часто неверном толковании на практике такого основания для отказа в выплате страхового возмещения как грубая неосторожность страхователя. Исключительно лишь законом предусматриваются ситуации освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения по договорам имущественного страхования при наступлении страхового случая как следствие обнаружения грубой неосторожности страхователя или выгодоприобретателя. Значит ничтожны условия, включенные в текст договора страхования, но не указанные в национальном законодательстве⁶⁴.

В Российской Федерации в последнее время стали активно развивать такой вид страхования как страхование долгосрочных ипотечных кредитов, выдаваемых населению для приобретения в дальнейшем домов, квартир и т.д. Это комплексное страхование, которое включает в себя титульное страхование, страхование приобретаемых в кредит квартир, и страхование самого заемщика. Стоимость всех трех видов страховки таких как страхование жизни и здоровья заемщика, титульное страхование и страхование недвижимости для заемщика ипотечного кредита не превышает в общей сложности 2% от общей суммы кредита за весь кредитный год. Это примерно на 20% ниже тех тарифов, по которым можно приобрести каждый вид страхования отдельно⁶⁵.

Срок страхования определяется сроком погашения кредита и составляет обычно от 6 до 9 лет. Так же сумма по договору страхования не приравнивается к действительной стоимости объекта недвижимости, а равна примерно остатку ссуды и этой задолженности на определенную дату в соответствии со

⁶⁴ Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Автореферат диссертации. – Краснодар, 2017. – С.10.

⁶⁵ Лайков А.Ю. Внутренние риски российской системы страхования. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/analysis/1113/> (Дата обращения: 26.02.2019).

страховыми взносами и каждой выплатой по возврату кредита она уменьшается⁶⁶.

Страхование жилых помещений в Российской Федерации еще не столь актуальный элемент экономики, каким оно уже стало в других государствах с уже разработанным устройством страховых отношений. Тем не менее, положительные установки на совершенствование уже заметны, и выход отечественного страхования на уровень западного является лишь вопросом времени.

⁶⁶ Лайков А.Ю. Внутренние риски российской системы страхования. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/analysis/1113/> (Дата обращения: 26.02.2019).

Глава 2. Исследование развития страхования жилых помещений в России

2.1 Практика страхования жилых помещений в России. Особенности регионального правового регулирования страхования жилых помещений

Законодательно страхование в Российской Федерации делится на имущественное, защищающее от всех рисков причинения ущерба собственности граждан, а также личное, которое гарантирует защиту рисков жизни и здоровья для каждого индивидуума.

Особенностью страхования «вещного» права является защита интересов и физических лиц, и юридических.

Для понимания механизмов регулирования договорного страхования имущества, ознакомимся с основными нормативно-правовыми актами, на основании которых и существует страховое дело.

Первостепенная роль в имущественном страховании отводится ратифицированным международным договорам.

Из российских нормативно-правовых актов самым главным является Конституция Российской Федерации, закрепляющая основные права и свободы граждан, которые можно отнести к страхованию собственности⁶⁷:

- гарантирует право на охрану жизни, здоровья и собственности (ст-ст. 20, 35, 41);
- поощряет добровольное социальное страхование (ст. 39);
- гарантирует право на медицинскую помощь за счет страховых взносов (ст. 41).

Основным нормативно-правовым актом, которым руководствуются страховщики имущества, является ГК РФ, в котором раскрыта суть данного вида страхования, возможные варианты, объекты и предметы имущественного страхования.

⁶⁷ Лайков А.Ю. Внутренние риски российской системы страхования. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/analysis/1113/> (Дата обращения: 26.02.2019).

Федеральный Закон «Об организации страхового дела в Российской Федерации»⁶⁸ содержит основные понятия страхового дела, раскрывает порядок, правила и ограничения при осуществлении страховки, в том числе и имущественной.

Налоговый Кодекс РФ раскрывает особенности определения налоговой базы по договорам имущественного страхования.

Кодекс об административных правонарушениях РФ содержит в себе диспозиции правонарушений и санкции, грозящие субъектам имущественного страхования, при нарушении закона.

Статья 31 ФЗ «Об ипотеке»⁶⁹ прямо указывает на обязанность кредитора застраховать риски утраты или повреждения залоговой квартиры.

Центральный Банк в своих указаниях закрепляет, что у страховщика есть пять дней после заключения договора страхования имущества, когда он может в одностороннем порядке его расторгнуть. Однако данное правило не касается обязательных видов страхования.

Таким образом, законодательная база, регулирующая страхование имущества, достаточно обширна и не исчерпывается приведенными выше документами. Каждый страхователь может самостоятельно изучить законодательные акты и соотнести их применимость к собственной ситуации с общим порядком регулирования имущественного страхования законодателем⁷⁰.

Регулированию страхования гражданское законодательство отдало 48 Главу ГК РФ. В частности, статья 929 ГК РФ позволяет составить мнение о всех аспектах договора имущественного страхования, где страховщик берет на себя обязанность по возмещению лицу, застраховавшему риски, причинение убытков имущественным интересам приобретателя полиса, в «пределах определенной договором суммы». Вторая часть статьи 929 ГК РФ, утверждает,

⁶⁸ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 № 4015-1 (ред. от 1.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ, 2016, N 22, ст. 3094

⁶⁹ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 1.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ 25.11.2017, № 27, ст. 3938

⁷⁰ Жук И.Н. Развитие страхового надзора - текущий момент и ближайшие перспективы. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/comments/1136/> (Дата обращения: 26.02.2019).

что клиент страховой компании, намеренный застраховать все возможные риски для своей собственности, может рассчитывать на комплексное страхование.

Угроза потери, повреждения либо недостачи определенного имущества - в данном случае страхование бывает, как обязательное, например, при ипотечном кредите, так и добровольное. Гражданская ответственность, которая также может выражаться в обязательной форме или в добровольной. Особенностью такого страхования является то, что «может быть застрахован риск ответственности самого страхователя или иного лица, на которое такая ответственность может быть возложена»⁷¹.

Риски, возникающие при занятии предпринимательской деятельностью. Такое страхование возможно только в пользу страхователя. Согласно Федеральному Закону от 17.05.2007 № 82-ФЗ положения ГК РФ о предпринимательских рисках не распространяются на отношения по страхованию экспортных кредитов и инвестиций от предпринимательских и (или) политических рисков.

Как гласит ст. 21 ЖК РФ⁷², страхование-это отношения по защите интересов физических и юридических лиц Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований при наступлении определенных страховых случаев за счет денежных фондов, формируемых страховщиками из уплаченных страховых премий (страховых взносов), а также за счет иных средств страховщиков. За последнее время в Российской Федерации проведены широкомасштабные реформы.

«В результате проводимой жилищной реформы, посредством приватизации жилых помещений увеличился и класс собственников жилых помещений. Однако, чтобы данная тенденция продолжалась сохраняться и в дальнейшем, необходимо нормативно закрепить механизм защиты интересов

⁷¹ Платонова Э.Л. Идеальное устройство страхового рынка: строим новую реальность! Агентство страховых новостей. [Электронный ресурс] URL: <http://www.asn-news.ru/post/746> (Дата обращения: 26.02.2019).

⁷² «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1.

собственников жилых помещений. Помимо того, что собственники жилых помещений имеют правомочия владеть, пользоваться, распоряжаться жилым помещением, включают в себя и ряд обязанностей, а именно: бремя содержания и риск случайной гибели имущества»⁷³.

Поэтому необходимо страхование гражданской ответственности собственников жилых помещений, и оно стало в последнее время активно расти, и отныне считается перспективным развитием. Спрос на этот вид страхования растет в связи с увеличением объема строительства, ростом продаж жилья и развитием ипотечного кредитования⁷⁴.

Это нашло свое отражения в ч. 2 ст. 29 Федерального конституционного закона № 3-ФКЗ «О чрезвычайном положении», п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ, п. 5 Постановления Правительства Российской Федерации №561 «О государственных жилищных сертификатах, выдаваемых гражданам Российской Федерации, лишившимся жилья в результате чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий».

«Сегодня, когда стихийные бедствия, пожары, преступления, аварии и катастрофы приносят миллиардный ущерб, уничтожают и повреждают тысячи квадратных метров жилья, по мнению автора, у отечественного бюджета нет реальной возможности полноценно покрыть все убытки, причиняемые указанными событиями»⁷⁵.

Причем только механизм страховой защиты сможет, как минимум, равноценно заменить государственную помощь.

Предотвратить ситуации, которые могут привести к порче недвижимого имущества, практически невозможно.

Порча имущества, например, в случае короткого замыкания, затопления или пожара, может нанести существенный вред не только собственнику

⁷³ Андреев Ю.Н. Имущественное страхование: теория и судебная практика. / Ю.Н. Андреев. М.: «Ось-89», 2011. – С. 123

⁷⁴ Платонова Э.Л. Идеальное устройство страхового рынка: строим новую реальность! Агентство страховых новостей. [Электронный ресурс] URL: <http://www.asn-news.ru/post/746> (Дата обращения: 26.02.2019).

⁷⁵ Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Автореферат диссертации. – Краснодар, 2017. – С.10.

недвижимости, но и третьим лицам (соседям). Одним из видов страхования жилых помещений является и страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилого помещения за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц, является одним из видов страхования жилых помещений⁷⁶.

На сегодняшний день страхование гражданской ответственности собственников жилых помещений носит добровольный характер.

Страхование ответственности собственников квартир и другого недвижимого имущества способствует возмещению материального ущерба в случае возникновения непредвиденных ситуаций, которые нанесли вред здоровью, жизни или имуществу третьих лиц.

Любые непредвиденные ситуации, повлекшие за собой порчу имущества собственника недвижимого имущества, может напрямую или косвенно затронуть интересы третьих лиц.

Например, в случае возгорания квартиры или дома собственника, огонь может перейти на соседние квартиры или дома. Также в случае тушения пожара, пена, используемая пожарной командой, и потоки воды могут существенно повредить чужое имущество.

Таким образом, можно сказать, несмотря на то что страхование ответственности собственников жилых помещений хоть и не является сегодня обязательным, все же минимизацию рисков и распределения имущественных потерь за собой несет.

Исковое заявление Управления муниципальной собственности г. Владивостока к Обществу с ограниченной ответственностью «САЛИ» о расторжении договора аренды оставить без рассмотрения. Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа через Арбитражный суд Приморского края в течение двух месяцев.

⁷⁶ Матвейчева В.А. Сущность страхования и перспективы развития страхового рынка в РФ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12(60). URL: <https://sibac.info/studconf/econom/lx/90410> (дата обращения: 26.02.2019).

Некоторые судебные дела касаются проблем возмещения убытков. Акционерное общество «Тоталь Разведка Разработка Россия» обратилось в арбитражный суд с иском к Индивидуальному предпринимателю Белоусову Виктору Васильевичу о расторжении договора аренды жилого помещения № 4800004200 от 01.09.2015 с 22.09.2015, и взыскании денежных средств в сумме 1 262 737 руб. 24 коп. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 03.06.2017 иск удовлетворен в части взыскания неосновательного обогащения в сумме 700 000 руб.; процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 67 540 руб., убытков в сумме 180 000 руб., в остальной части иска отказано⁷⁷.

Не согласившись с указанным решением, ответчик обратился с апелляционной жалобой.

Пунктом 1 ст. 395 ГК РФ установлено, что за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Таким образом, фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом первой инстанции на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права, в связи с чем у суда кассационной инстанции отсутствуют основания для отмены либо изменения принятого по делу решения первой инстанции, предусмотренные статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

⁷⁷ Постановление ФАС Московского округа от 02.12.2013 N Ф05-14291/2013 по делу N А40-1313/13-28-11. URL: <http://www.pravosudie.biz/946008> (дата обращения: 25.04.2019)

Иная оценка заявителем жалобы, установленных судом фактических обстоятельств дела и толкование положений закона не означает допущенной судом при рассмотрении дела судебной ошибки.

Расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение кассационной жалобы в соответствии со ст. 110 АПК РФ подлежат отнесению на заявителя. Руководствуясь ст. ст. 176, 284 - 289 АПК РФ, Федеральный арбитражный суд Московского округа остановил Решение Арбитражного суда города Москвы от 03 июня 2017 года по делу № А40-1313/13-28-11 оставить без изменения, кассационную жалобу без удовлетворения⁷⁸.

Таким образом, по вопросам страхования жилых помещений жилого фонда коммерческого использования в России сложилась значительная судебная практика.

2.2 Перспективы развития правового института страхования жилых помещений

В современном мире техногенные катастрофы, аварии, стихийные бедствия, опасные природные явления стали достаточно распространенным явлением. Это связано со множеством факторов, в том числе интенсивностью технического развития, процессами глобализации, упрощением технологий и иными.

В последние годы в России случился ряд крупных стихийных бедствий, в которых многие граждане потеряли жилье, а бремя выплаты компенсаций полностью легло на бюджет, так как в большинстве случаев помещения не были застрахованы. Данные факты обусловили решение государства о

⁷⁸ Постановление Арбитражного суда города Москвы от 2 декабря 2013 года по делу № А40-1313/2013. URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/2IwianrV5FdK/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9040-1313%2F13-28-11&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_id=1559749682019 (Дата обращения: 31.05.2019)

совершенствовании нормативного правового регулирования системы защиты имущественных прав граждан в чрезвычайных ситуациях⁷⁹.

Конституцией Российской Федерации установлено, что Россия - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (часть 1 статьи 7). Социальный характер Российского государства определяет смысл и содержание деятельности всех ветвей власти - законодательной, исполнительной и судебной. Это означает, что действия и решения публичных органов и должностных лиц должны быть социально ответственными, то есть в максимальной степени учитывать требования и запросы различных слоев общества.

В этой связи 3 августа 2018 года принят Федеральный закон № 320-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данный законодательный акт стал фундаментом для создания системы страхования жилых помещений, пострадавших в результате чрезвычайных ситуаций, с принципиально новым подходом к возмещению ущерба гражданам.

До настоящего времени ликвидация последствий чрезвычайных ситуаций осуществлялась за счет средств органов местного самоуправления и органов исполнительной власти соответствующих субъектов Российской Федерации. Когда этого было недостаточно, финансирование производилось из средств федерального бюджета.

Существовавшая практика, во-первых, не отвечала мировым стандартам защиты прав людей, пострадавших в результате стихийных бедствий, вследствие чего в ряде случаев гражданам приходилось обращаться за защитой

⁷⁹ Архипов А.П. Финансирование социального страхования на современном этапе. Проблемы и возможные решения // Страхование и управление рисками: проблемы и перспективы: монография / под ред. С.А. Белозерова, Н.П. Кузнецовой. – М.: Проспект, 2017. – 204 с.

своих прав в суды, а во-вторых, создавала дополнительную и непрогнозируемую нагрузку на бюджет, увеличивая бюджетные расходы⁸⁰.

С принятием Федерального закона возмещение ущерба гражданам, застраховавшим свое имущество в рамках разработанной программы страхования, будет производиться в ином порядке.

Сегодня решены не все вопросы в отношении основных условий договора, его субъектного состава, специфики заключения, в том числе необходимости государственной регистрации договора коммерческой аренды на долгосрочный период, не достаточно распределены обязанности и права, а кроме того вопросы ответственности партнеров по договору, определены не все вопросы, связанные с прекращением данного договора и многие иные.

Конечно, можно подразумевать, что в условиях экономики рыночного характера проблема регулирования коммерческого применения жилья, в том числе коммерческой аренды жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования, будет решаться самими сторонами жилищных отношений в соответствии с «рыночными законами»⁸¹.

Но здесь следует иметь в виду, что указанные правоотношения, независимо от их нацеленности (коммерческой или потребительской) всегда должны быть в центре особого внимания государства, поскольку напрямую связаны с удовлетворением важнейшей потребности граждан в жилье. Отсюда нормативное регулирование как коммерческой аренды жилых помещений, так и социального жилья, также, как и других отношений в сфере жилья, не только целесообразно, но и нужно.

Правовое регулирование «жилищного предпринимательства» необходимо закрепить в ЖК РФ, а главу 35 ГК РФ посвятить договорам коммерческой аренды и социального найма жилого помещения - тем самым будет упорядочена правовая регламентация коммерческого использования жилых

⁸⁰ Андреев Ю.Н. Имущественное страхование: теория и судебная практика. / Ю.Н. Андреев. М.: «Ось-89», 2011. – С. 376.

⁸¹ Будущее российского страхования: оценки, проблемы, точки роста: сб. тр. XVII Международной научной конференции; Южный федеральный университет. – Ростов н/Д: Изд-во Южного фед. ун-та, 2016. –С. 81.

помещений по договору коммерческой аренды на уровне гражданского и жилищного законодательства. Эффективное правовое регулирование коммерческой деятельности в жилищной сфере будет способствовать решению жилищной проблемы в нашей стране.

Несмотря на то, что государство помогать населению не отказывается, предполагается, что постепенно государственная финансовая помощь гражданам, не застраховавшим свое жилье, будет сокращаться. А вот в случае заключения договора страхования можно будет претендовать на возмещение ущерба не только от глобальных бедствий (а в законе говорится, прежде всего, о разрушении жилья в результате наводнения, землетрясения и т. д.), но и от локальных повреждений.

В частности, в рамках программ, которые будут разработаны в каждом субъекте, допускается предоставлять финансовое обеспечение в дополнение к страховым выплатам по заключенным в рамках программ договорам страхования, предусматривающим более широкий набор рисков, в том числе риски повреждения жилого помещения в результате аварий систем отопления, водоснабжения, канализации, внутренних водостоков и так далее⁸².

Таким образом, хотя в народе страхование квартир уже стали называть обязательным и приравнивали к ОСАГО, на деле отказаться от него можно. Однако на максимальное возмещение ущерба можно рассчитывать, все же имея на руках полис: базовые региональные программы охватывают только риск чрезвычайной ситуации. Кроме того, при отсутствии страховки можно будет рассчитывать только на выплаты по социальным нормам. А вот при заключении договора со страховой компанией по региональной программе можно будет претендовать на возмещение ущерба по средней рыночной стоимости жилья в регионе и по общей площади помещения⁸³.

⁸² Миропольская Н.В., Бажанова Г.Е. Рисковые виды страхования: классификация и тенденции развития на страховом рынке России // Стратегия развития страховой деятельности в РФ: первые итоги, проблемы, перспективы: сб. материалов XVI Междунар. науч.-практ. конф. / ЯрГУ, РОСГОССТРАХ. - Ярославль, 2017. - С. 110–114.

⁸³ Белозёров С.А. Финансы домашних хозяйств как элемент финансовой системы // Дайджест-финансы. – 2018. – № 8. – С. 21.

Ожидается, что одним из отличий региональных программ по сравнению с заключением коммерческого договора со страховой компанией в частном порядке станет более низкая стоимость полиса. Методику определения страхового тарифа в части минимального объема обязательств страховщиков будет устанавливать Центробанк, и стоимость не должна сильно отличаться по стране. Однако некоторый разброс все же будет из-за дополнительных рисков: если в регионе частые пожары, а состояние жилищного фонда плохое, это может влиять на стоимость страхования⁸⁴.

Средняя стоимость полиса страхования жилья по новому закону может составить 3-5 тысяч рублей в год: такие данные приводит ИА «Финмаркет» со ссылкой на гендиректора компании «РЕСО-Гарантия» Дмитрия Раковщика. При этом если есть желание застраховать жилье только от чрезвычайных ситуаций, такой полис может стоить порядка 300 рублей в год.⁸⁵

Однако, по мнению страховщиков, подобный полис с минимальным количеством рисков будет неинтересен жителям регионов, где стихийные бедствия - редкость. А вот страхование от расширенного списка рисков (включая «бытовые») по более привлекательной цене может быть уже востребованным.

При этом, по данным опроса, проведенного Научно-исследовательским институтом Минфина РФ и Национальным агентством финансовых исследований (НАФИ), городские жители готовы платить порядка 300 рублей в месяц за страхование своего жилья, сельские жители - порядка 200 рублей в месяц. Однако такие суммы назвали люди, которые в принципе готовы страховать свою собственность.

По данным опроса, из 79% респондентов, назвавших себя собственниками, две трети сообщили, что не страхуют свое жилье и не рассматривают в перспективе такую возможность. При этом 84% тех, кто готов

⁸⁴ Матвейчева В.А. Сущность страхования и перспективы развития страхового рынка в РФ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12(60). URL: <https://sibac.info/studconf/econom/lx/90410> (дата обращения: 26.02.2019).

⁸⁵ Будущее российского страхования: оценки, проблемы, точки роста: сб. тр. XVII Международной научной конференции; Южный федеральный университет. – Ростов н/Д: Изд-во Южного фед. ун-та, 2016. – С. 325

оплачивать страховой полис, заявили, что согласны это делать только в том случае, если в страховку будут включены другие актуальные для собственников жилья риски, а не только риски возникновения чрезвычайных ситуаций⁸⁶.

Сейчас у регионов есть переходный период (еще почти год), чтобы совместно со страховщиками разработать локальные программы, и определиться, какие риски включать, а какие нет.

Страховые программы будут разработаны для каждого региона в отдельности. Сообщается, что для более полного возмещения ущерба гражданам будут задействованы сразу три источника: федеральный и региональный бюджеты, а также средства страховых компаний⁸⁷.

Таким образом, государство хочет переложить часть затрат на компенсации людям в случае катаклизмов и чрезвычайных ситуаций с бюджета на страховой фонд. А значит, сами россияне будут оплачивать взносами устранение последствий ЧП и, например, приобретение нового жилья для тех, кто лишился его при аварии, пожаре или наводнении.

Отмечается, что без поддержки не останутся и те, кто воздержался от участия в страховании жилья. Но рассчитывать смогут только на помощь государства, которая в данном случае может быть совсем небольшой.

Проведенный анализ позволил сделать вывод о наличии правового регулирования договора страхования жилого помещения, которое, в целом, отвечает потребностям участников в регулировании данных общественных отношений. В то же время, спецификой договора имущественного страхования выступает возможность страхования множества различных интересов. При этом все интересы, которые могут быть застрахованы, на уровне правового регулирования учтены быть не могут. Именно поэтому основу страхового бизнеса составляют не только предписания в силу закона, которыми регулируются конкретные виды договоров имущественного страхования, но

⁸⁶ Лайков А.Ю. Внутренние риски российской системы страхования. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/analysis/1113/> (Дата обращения: 26.02.2019).

⁸⁷ Жук И.Н. Развитие страхового надзора - текущий момент и ближайшие перспективы. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/comments/1136/> (Дата обращения: 26.02.2019).

также принципы страхового дела. Именно эти принципы, выработанные с учетом практики исполнения договоров имущественного страхования, выступают основными критериями вступления в страховые отношения страховщиков, поскольку позволяют оценить конкретный риск как подлежащих возмещению по договору имущественного страхования.

Можно отметить, что подобная специфика сложилась исторически. Последующее развитие правового регулирования имущественного страхования, тем не менее, не снизило значимости диспозитивного регулирования, особенно по виду страхования жилого имущества. В то же время, развитие практики исполнения договоров имущественного страхования определяет потребность в установлении специальных норм, учитывающих особенности отдельных видов договора имущественного страхования, на уровне правового регулирования.

На практике возникает проблема установления размера возмещения по договору страхования жилого помещения, а также самого факта наступления вреда, поскольку общие правила имущественного страхования не во всех случаях учитываются специфику данного вида страхования, но и положения о страховании конкретных правил регулирования данных отношений не устанавливаются.

Заключение

Сущность договора имущественного страхования может быть определена как приведение экономического положения собственника в то состояние, которое было до наступления страхового случая, обусловленного владением определенной вещью.

Поскольку договор имущественного страхования неразрывно связан с собственностью, хотя и не всегда направлен на страхование конкретного объекта имущественных отношений, его сущность с правовой точки зрения может быть определена в следующем понимании. Это принятие страховщиком на себя обязательств возместить вред, связанный с собственностью, ровно в том объеме, в каком собственник мог бы получать выгоды, связанные с ней в отсутствие вреда, связанного с собственностью. При этом на стороне собственника возникает обязанность уплаты страховой премии, то есть по своей сущности договор имущественного страхования всегда должен пониматься как возмездный договор. Возмездный характер договора обусловлен встречным представлением за страховую премию, но встречное представление не равно по сумме уплаченной страховой премии, поскольку представлено не передачей страхователю определенной собственности, а только принятием страховщиком на себя обязательства о возмещении. Поэтому страховая премия как встречное представление за принятие возмещения включает в себя только оценку вероятности вреда, связанного с собственностью. Это именно плата за принятие страховщиком на себя обязательств.

Существенными условиями договора имущественного страхования выступают объект как имущественный интерес, связанный с собственностью, страховой случай, страховая сумма как оценка возмещения интересов страхователя, связанных с имуществом, а также срок действия договора имущественного страхования.

Среди страхования недвижимости следует отдельно выделить страхование жилых помещений. Согласно ст. 21 ЖК РФ, «в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством».

Действующее законодательство не предусматривает обязательного страхования жилья, но любой гражданин и юридическое лицо вправе застраховать его добровольно. Следует отметить, что в течение длительного времени ставится вопрос о введении обязательного страхования жилых помещений, однако до настоящего времени этот вопрос так и не был решен. Целью страхования жилых помещений является компенсация убытков, понесенных собственником или законным владельцем. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с данным объектом. Страховать могут все виды жилых помещений, о которых говорится в ЖК РФ.

На практике страховые организации исключают из страхового покрытия следующие виды жилых помещений:

- признанные в установленном порядке аварийными;
- расположенные в домах, включенных в перечень адресов жилых домов, подлежащих освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и по другим основаниям;
- на которые обращено взыскание по обязательствам; - подлежащие конфискации; - в отношении которых в предусмотренных законом случаях прекращены права найма или собственности.

Список используемых источников

Нормативно-правовые акты

1) Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2) «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.12.2018) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, N 5, ст. 410.

3) «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, № 1.

4) «Об организации страхового дела в Российской Федерации» от 27.11.1992 № 4015-1 (ред. от 1.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ, 2016, N 22, ст. 3094

5) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. 1.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ 25.11.2017, № 27, ст. 3938

Специальная литература

6) Андреева Е.В. Тенденции развития страхования рисков/ Е.В. Андреева, О.И. Русакова. – Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2017. – 120 с.

7) Андреев Ю.Н. Имущественное страхование: теория и судебная практика. / Ю.Н. Андреев. М.: «Ось-89», 2011. – 376 с.

8) Архипов А.П. Финансирование социального страхования на современном этапе. Проблемы и возможные решения // Страхование и управление рисками: проблемы и перспективы: монография / под ред. С.А. Белозерова, Н.П. Кузнецовой. – М.: Проспект, 2017. – 528 с.

- 9) Бакиров А.Ф. Формирование и развитие рынка страховых услуг/ А.Ф. Бакиров, Л.М. Кликич. - М.: Финансы и статистика, 2016. – 180 с.
- 10) Белозёров С.А. Финансы домашних хозяйств как элемент финансовой системы // Дайджест-финансы. – 2018. – № 8. – С. 17–24.
- 11) Будущее российского страхования: оценки, проблемы, точки роста: сб. тр. XVII Международной научной конференции; Южный федеральный университет. – Ростов н/Д: Изд-во Южного фед. ун-та, 2016. – 812 с.
- 12) Быканова Н.И. Страховой рынок России: проблемы и направления развития / Н.И. Быканова, А.С. Черкашина // Молодой ученый. 2017. – 207 с.
- 13) Васюкова Л.К., Останин В.А. Страхование: методологические подходы к раскрытию сущности // Вестник Хабаровской гос. акад. экономики и права. – 2017. – № 6. – С. 35–37.
- 14) Веденеев Е.С. Страховой случай по договору имущественного страхования. Вопросы доказывания // Хозяйство и право. – 2008. – № 8. – С. 38.
- 15) Гомелля В.Б. Страхование: учеб. пособие. – 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Маркет ДС, 2016. – 488 с.
- 16) Довлетмурзаева М.А., Гайрбекова Р.С. Система страхования залогового имущества // Вестник Чеченского государственного университета. – 2014. – № 2.
- 17) Жук И.Н. Развитие страхового надзора - текущий момент и ближайшие перспективы. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/comments/1136/> (Дата обращения: 26.02.2019).
- 18) Захаров М.Л. Социальное страхование в России: прошлое, настоящее и перспективы развития: трудовые пенсии, пособия, выплаты пострадавшим на производстве: монография / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ. – М.: Проспект, 2016. – 309 с.
- 19) Кириченко О.В. Договор коммерческого найма жилого помещения как один из основных способов удовлетворения жилищных потребностей граждан. Автореферат диссертации. – Краснодар, 2017. – С.10.

20) Лайков А.Ю. Внутренние риски российской системы страхования. Интернет портал «Страхование сегодня» [Электронный ресурс] URL: <http://www.insur-info.ru/analysis/1113/> (Дата обращения: 26.02.2019).

21) Матвейчева В.А. Сущность страхования и перспективы развития страхового рынка в РФ // Научное сообщество студентов XXI столетия. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ: сб. ст. по мат. LX междунар. студ. науч.-практ. конф. № 12(60). URL: <https://sibac.info/studconf/econom/lx/90410> (дата обращения: 26.02.2019).

22) Миропольская Н.В., Бажанова Г.Е. Рисковые виды страхования: классификация и тенденции развития на страховом рынке России // Стратегия развития страховой деятельности в РФ: первые итоги, проблемы, перспективы: сб. материалов XVI Междунар. науч.-практ. конф. / ЯрГУ, РОСГОССТРАХ. - Ярославль, 2017. - С. 110–114.

23) Платонова Э.Л. Идеальное устройство страхового рынка: строим новую реальность! Агентство страховых новостей. [Электронный ресурс] URL: <http://www.asn-news.ru/post/746> (Дата обращения: 26.02.2019).

24) Райхер В.К. Общественно-исторические типы страхования. / В.К. Райхер. – М.: Госполитиздат, 1947. – 290 с.

25) Родин Р.С. Договор имущественного страхования. Понятие и основные черты // Закон и право. – 2016. – № 8. – С. 52-55.

26) Самбурский В.А., Дюжиков Е.Ф. Страхование / В.А. Самбурский. – М.: ИНФРА-М, 2016. – 320 с.

27) Сумина Е.В. История возникновения договора имущественного страхования // В сборнике: Наука ЮУрГУ материалы 66-й научной конференции (Электронный ресурс). Министерство образования и науки Российской Федерации, Южно-Уральский государственный университет; ответственный за выпуск: Ваулин С.Д. – 2014. – С. 1391-1397.

28) Старцева Р.А. Рынок страхования: его структура и экономические основы функционирования // В сборнике: Информационные технологии в

науке, управлении, социальной сфере и медицине сборник научных трудов III Международной научной конференции. 2018. С. 539-542.

29) Страхование: Учебное пособие / Сплетухов Ю.А., Дюжиков Е.Ф., 2-е изд., перераб. и доп. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 312 с.

30) Регулирование страховой деятельности. Учебник и практикум / Ж.В. Писаренко, Н.П. Кузнецова - М.: Издательство Юрайт, 2017.- 465 с.

31) Филиппов В.О. некоторых проблемах вступления договора страхования в силу // Страховое право. – 2008. – № 2. – С. 3 – 5.

32) Финансовое право: учебник / отв. ред. Н.И. Химичева. – М: Норма, ИНФРА- М, 2016. – 752 с.

33) Фомичева Е.В. Тренды международного рынка страхования и тренды страхового рынка России // В сборнике: Современное состояние и перспективы развития рынка страхования материалы международной научно-практической конференции, приуроченной ко Дню страховщика. Воронежский экономико-правовой институт; Экономико-технологический институт Баткенского государственного университета. 2018. С. 456-464.

34) Шиминова М.Я. Возмещение убытков по договорам имущественного страхования (по материалам судебно-арбитражной практики) // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 2. – С. 15-27.

35) Худяков А.И. Теория страхования. – М.: Статут, 2016. – 656 с.

Материалы судебной практики

36) Постановление Арбитражного суда города Москвы от 2 декабря 2013 года по делу № № А40-1313/2013. URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/2IwianrV5FdK/?arbitral-txt=&arbitral-case_doc=%D0%9040-1313%2F13-28-11&arbitral-lawchunkinfo=&arbitral-doc_type=&arbitral-date_from=&arbitral-date_to=&arbitral-region=&arbitral-court=&arbitral-judge=&arbitral-participant=&_id=1559749682019 (Дата обращения: 31.05.2019)

37) Постановление ФАС Московского округа от 02.12.2013 N Ф05-14291/2013 по делу N А40-1313/13-28-11. URL: <http://www.pravosudie.biz/946008> (дата обращения: 25.04.2019)

38) Постановление ФАС Поволжского округа от 29.09.2008 г. по делу № А55-12582/08 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 78.

39) Постановление ФАС Поволжского округа от 18.03.2008 г. по делу № А55-15953/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 6. – С. 58.