Сердюкова, Юлия Александровна. Развитие страхования в жилищной сфере в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Сердюкова Юлия Александровна; [Место защиты: Рос. эконом. ун-т им. Г.В. Плеханова].- Москва, 2012.- 182 с.: ил. РГБ ОД, 61 12-8/1999

**Содержание к диссертации**

Введение

**ГЛАВА 1. Современные аспекты страхования в жилищной сфере**

1.1. Особенности страхования в жилищной сфере в России

1.2. Международный опыт страхования в жилищной сфере 37

**ГЛАВА 2. Анализ состояния жилищного страхования в России**

2.1. Страхование жилого фонда 54

2.2. Страхование ипотечных рисков 66

2.3. Страхование рисков в жилищном строительстве 85

2.4. Региональные аспекты страхования в жилищной сфере 98

**ГЛАВА 3. Перспективы развития страхования в жилищной сфере в современных условиях**

3.1. Формирование системы страхования рисков жилого фонда России от природных и техногенных катастроф

3.2. Совершенствование системы страховой защиты в жилищной сфере в современных условиях

Заключение 150

Библиографический список

* [Особенности страхования в жилищной сфере в России](http://www.dslib.net/finansy/razvitie-strahovanija-v-zhiliwnoj-sfere-v-rossii.html#5044161)
* [Международный опыт страхования в жилищной сфере](http://www.dslib.net/finansy/razvitie-strahovanija-v-zhiliwnoj-sfere-v-rossii.html#5044162)
* [Страхование ипотечных рисков](http://www.dslib.net/finansy/razvitie-strahovanija-v-zhiliwnoj-sfere-v-rossii.html#5044163)
* [Совершенствование системы страховой защиты в жилищной сфере в современных условиях](http://www.dslib.net/finansy/razvitie-strahovanija-v-zhiliwnoj-sfere-v-rossii.html#5044164)

**Введение к работе**

**Актуальность темы диссертационного исследования**обусловлена необходимостью разработки и внедрения комплексной системы страхования, способствующей обеспечению населения жильем и повышению уровня гарантий по возмещению имущественного ущерба, причиняемого жилому фонду, а также стратегическим значением страхования в жилищной сфере при формировании социально-экономической политики государства.

Деятельность субъектов рыночной экономики, связанная с жилищной сферой, сопровождается широким разнообразием и уровнем рисков. Мировой финансовый кризис негативно отразился на рынке ипотечного кредитования по причине падения деловой активности, роста уровня безработицы и инфляции. В то же время негативная динамика увеличения стихийных бедствий как во всем мире, так на территории России и уровня ущерба приводит к значительному росту расходов домохозяйств и государства на восстановление разрушенного жилого фонда.

Современная социальная политика государства нацелена на переход к рыночным механизмам регулирования и минимизации государственного вмешательства. Формирование эффективной системы страховой защиты, внедрение новых страховых технологий, повышение качества и разнообразия спектра страховых услуг, развитие имущественного страхования на случай стихийных бедствий, природных катастроф и техногенных аварий определены в качестве важнейших задач в Стратегии развития страховой деятельность в Российской Федерации на среднесрочную перспективу до 2013 года.

Страхование в жилищной сфере обеспечивает защиту имущественных интересов населения, коммерческих компаний, государства и способствует рациональному использованию материальных и финансовых ресурсов. Однако уровень страхового обеспечения в России остается крайне низким.

Социально-экономическая значимость осуществления страхования в жилищной сфере, а также отсутствие комплексного подхода к решению проблем страхования в жилищной сфере и конкретных практических рекомендаций по повышению эффективности страхования предопределили необходимость

дальнейшего развития страховых механизмов защиты интересов населения и государства в сфере жилья. Кроме того, в настоящее время отсутствуют научные исследования, посвященные вопросам формирования целостной системы страховой защиты жилого фонда от рисков природного и техногенного характера.

Таким образом, актуальность темы диссертационного исследования обусловлена необходимостью:

развития теоретических и методологических основ страхования рисков в жилищной сфере;

анализа российского и международного опыта страхования рисков в жилищной сфере;

создания модели страховой защиты жилого фонда;

разработки практических рекомендаций по дальнейшему совершенствованию страховой защиты в жилищной сфере.

**Степень разработанности проблемы.**В процессе работы над диссертацией использованы труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные вопросам страхования: Адамчук Н.Г., Архипова А.П., Гомелли В. Б., Грищенко Н.Б., Ивашкина Е.И., Коломина Е.В., Котлобовского И.Б., Орланюк-Малицкой Л.А., Рябикина В.И., Турбиной К.Е., Федоровой Т.А., Хоминич И.П., Шахова В.В., Цыганова А.А., Юлдашева Р.Т., Диакона СР., Картера Р.Л. и др.

Значительный вклад в исследование проблем страхования в жилищной области внесли ведущие российские и зарубежные ученые: Ахвледиани Ю.Т., Копейкин А.Б., Николенко Н.П., Рогожина Н.Н., Романова М.В., Фомичева Н.В., Филин С.А., Шутов Е.А., Блад Р., Страйк Р., Уайтли Д. и др.

Серьезное внимание вопросам, связанным со страхованием в жилищной сфере, уделяется российскими и зарубежными организациями - ОАО «Агентство по ипотечному жилищному страхованию», Центром стратегических исследований Росгосстраха, фондом «Институт экономики города», перестраховочными компаниями Munich Re Group и Swiss Re, Европейской федерацией по страхованию и перестрахованию - European insurance and

reinsurance federation.

Актуальность, социально-экономическая и практическая значимость исследования вопросов страхования в жилищной сфере, а также отсутствие научных работ, посвященных комплексному изучению рассматриваемой проблемы, явились определяющими факторами при выборе темы и формулировании целей и задач исследования.

**Цель диссертационного исследования**состоит в разработке комплексного подхода к страхованию в жилищной сфере, направленного на повышение эффективности функционирования современного рынка страховых услуг в данной области на основе выявленных особенностей и тенденций его развития, путем формирования моделей страхования рисков в жилищной сфере.

В соответствии с целью диссертационного исследования были сформулированы следующие задачи:

- выявить и проанализировать особенности функционирования рынка  
страхования в жилищной сфере;

разработать комплексную классификацию рисков и видов страхования в жилищной сфере на основе систематизации и анализа рисков;

разработать концепцию многоуровневой системы страхования жилого фонда от природных и техногенных катастроф и предложить схему страхования рисков в жилищном строительстве;

разработать методику расчета тарифа страхования жилья от рисков природного и техногенного характера;

обосновать необходимость введения некоторых обязательных видов страхования в жилищной сфере;

разработать практические рекомендации по дальнейшему развитию страхования в жилищной сфере.

**Объектом исследования**являются социально-экономические, финансовые и правовые страховые отношения субъектов страхования в жилищной сфере.

**Предметом исследования**является система страхования в жилищной сфере России.

**Область исследования.**Диссертационное исследование соответствует паспорту специальности ВАК 08.00.10 - «Финансы, денежное обращение и кредит», в части пп. 7.1. «Современные тенденции организации и функционирования системы страхования и рынка страховых услуг», 7.4. «Формирование теоретических и методологических основ новых видов страховых продуктов и систем социальной поддержки и защиты населения страны» и 7.5 «Развитие систем страхования и страхового рынка в современных условиях» п. 7. «Рынок страховых услуг».

**Теоретической и методологической базой**диссертационного исследования являются труды российских и зарубежных ученых в области жилищного, ипотечного страхования и страхования рисков в жилищном строительстве. Методология работы соответствует специфике рассматриваемых проблем. В ходе исследования применялись системный, структурный, функциональный и нормативный анализ, метод логического исследования, теоретическое обобщение, приемы статистического исследования и обработки данных (выборка, группировка, сравнение и обобщение), а также моделирование.

**Информационную базу**диссертационного исследования составили законы и нормативно-правовые акты Российской Федерации, официальные статистические и аналитические данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Министерства финансов Российской Федерации, Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, Федеральной службы по финансовым рынкам (до апреля 2011 г. Федеральной службы страхового надзора), Банка России, материалы официальных периодических изданий, информационных, аналитических и рейтинговых агентств, российских страховых компаний. При анализе также использовались данные зарубежных страховых и перестраховочных компаний и исследовательских организаций, отчеты и обзоры Американского центра исследований стихийных бедствий и катастроф CRED, Всемирного банка.

**Научная новизна исследования**заключается в разработке

теоретических, организационных и методических положений, а также практических рекомендаций, направленных на повышение эффективности страховой защиты населения в жилищной сфере России.

К наиболее значимым научным результатам, характеризующим научную новизну и выносимым на защиту, относятся следующие положения:

развита теория страхования в жилищной сфере: 1) выявлены особенности функционирования страховых механизмов в жилищной сфере (отсутствие сформировавшихся организационно-экономических и правовых условий страхования в жилищной сфере, необходимость разработки комплексного подхода к методам функционирования, регулирования и контроля); 2) на основе анализа структуры рынка страхования в жилищной сфере предложена классификация рисков и видов страхования в жилищной сфере; 3) предложено ранжирование рисков стихийных бедствий по федеральным округам Российской Федерации с относительно высокой долей вероятности;

разработана концептуальная модель многоуровневой системы страхования жилого фонда от природных и техногенных катастроф, основанная на выплатах страхового возмещения непосредственно строительным компаниям с целью финансирования работ по восстановлению поврежденного или разрушенного жилья и включающая следующие уровни: федеральный, региональный и муниципальный;

предложена схема организации страхования рисков населения в жилищном строительстве, в основе которой лежит создание монотипной компании «Рейтинговое агентство - страховая компания» с государственным участием, в задачи которой входит оценка финансовой стабильности застройщика, формирование информационной и статистической баз данных, проведение андеррайтинга рисков в жилищном строительстве;

разработана методика расчета страхового тарифа, основанная на себестоимости строительных работ и вероятности возникновения рисков в зависимости от региональной принадлежности страхуемого объекта жилого фонда;

сформулированы рекомендации по введению обязательного страхования жилого фонда от рисков природного и техногенного характера в зависимости от региональной принадлежности жилого помещения и вероятности возникновения различных видов рисков;

разработаны предложения по совершенствованию нормативной базы, определению методов и механизмов государственного участия и регулирования в области повышения страховой защиты населения в жилищной сфере.

**Практическая значимость диссертации**состоит в возможности применения результатов исследования государством, страховщиками, страхователями и другими субъектами рыночной экономики.

Государственными органами законодательной и исполнительной власти результаты исследования могут быть применены при разработке и реализации социально-экономической политики в жилищной сфере по вопросам обеспечения населения жильем, улучшения жилищных условий, создания условий для защиты имущественных интересов граждан, жилище которых пострадало или разрушено в результате воздействия неблагоприятных событий, для усовершенствования законодательного регулирования в области страхования жилья в России.

Страховыми компаниями результаты диссертационного исследования могут быть использованы при расширении сферы и географии деятельности, разработке новых страховых продуктов в сфере страхования жилого фонда, ипотечного страхования, страхования рисков населения в жилищном строительстве, страховании жилого фонда от природных и техногенных катастроф, выходе на новые региональные рынки, а также при расчете тарифов страхования некоторых рисков.

Результаты, полученные в ходе исследования, могут также использоваться коммерческими банками при формировании программ ипотечного кредитования, в том числе предоставления кредитов на приобретение строящегося жилья, а также населением при принятии решения о возможности улучшения жилищных условий с использованием механизмов страхования ипотечных обязательств и жилищного строительства.

Сформулированные в работе положения и рекомендации могут быть использованы при разработке учебных программ для подготовки или переподготовки специалистов в области страхования, а также могут быть базой для дальнейших исследований по вопросам страхования в жилищной сфере.

**Апробация научных результатов.**Основные теоретические и методические положения и выводы исследования внедрены в практику работы компании ОАО «Страховая группа «Прогресс-гарант», а также учебный процесс РЭУ им. Г.В. Плеханова.

Результаты исследования и наиболее значимые положения представлены в докладах на межвузовских, всероссийских и международных научных и научно-практических конференциях: «Двадцать вторые международные Плехановские чтения», «Двадцать третьи международные Плехановские чтения», «Двадцать четвертые международные Плехановские чтения», «Национальные страховые программы в решении общественно значимых задач государства», «Экономика, социология, право: новые вызовы и перспективы», а также использовались при проведении занятий по дисциплинам «Имущественное страхование» и «Страхование» для студентов Финансового факультета и факультета Международных экономических отношений РЭУ им. Г.В. Плеханова.

**Публикации.**Основные положения исследования отражены в 9 опубликованных работах общим объемом - 2,9 п.л., в т.ч. три статьи в журналах из списка ВАК России.

**Объем и структура диссертационного исследования.**Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, содержащих восемь параграфов, заключения, библиографического списка из 158 наименований и 8 приложений. Общий объем работы составляет 170 страниц, включая 20 таблиц и 31 рисунок.

Актуальность темы диссертационного исследования обусловлена необходимостью создания и внедрения комплексной системы страхования, способствующей обеспечению населения жильем, улучшения качества условий проживания, повышению уровня гарантий по возмещению имущественного ущерба, причиняемого жилому фонду. В диссертации выявлены особенности функционирования страховых механизмов в жилищной сфере; составлена комплексная классификация рисков и видов страхования в жилищной сфере; разработана многоуровневая система страхования жилого фонда от природных и техногенных катастроф; предложена схема организации страхования рисков населения в жилищном строительстве; разработаны методологические основы защиты населения от рисков разрушения жилья в результате возникновения стихийных бедствий, в том числе предложена методика расчета страхового тарифа, основанная на себестоимости строительных работ и вероятности возникновения рисков в зависимости от региональной принадлежности страхуемого объекта жилого фонда; обоснована социально-экономическая целесообразность и необходимость введения обязательного страхования жилого фонда от рисков природного и техногенного характера; сформулированы рекомендации по совершенствованию нормативной базы, определению методов и механизмов государственного участия и регулирования.

JULIA A. SERDUYKOVA (RUSSIA) **DEVELOPMENT OF HOUSING SECTOR INSURANCE IN RUSSIA**

The topically of dissertation is topical taking into account the need to create and implement a comprehensive insurance system, facilitating provision of housing facilities, improving living conditions, raising the level of guarantees with respect to compensation of housing damage arisen. This PhD thesis reveals a number of housing insurance arrangements. Particularly the author has identified specific housing insurance peculiarities and compiled a comprehensive classification of risks and insurance services in the housing sector. Multi-tiered system of housing insurance against natural and mamnade disasters was developed. The author suggested the population housing insurance mechanism and developed methodological framework for the population protection against losing their accommodation as a result of natural disasters. This framework included the method of calculating the insurance rate, based on the construction costs and the likelihood of risk, depending on the housing location. In this PhD thesis the need for compulsory housing insurance system against natural and manmade disasters is justified. The author provides recommendations in order to improve the regulatory framework as well as the definition of methods and mechanisms for public participation and regulation in the insurance system.

## Особенности страхования в жилищной сфере в России

Страхование в жилищной сфере как система защиты имущественных интересов граждан, организаций и государства является необходимым элементом развития экономики, социальной сферы, рационального использования материальных и финансовых ресурсов.

Развитая система страхования благоприятно сказывается на государственной финансовой системе, уменьшая нагрузку на бюджеты разных уровней. Средства страховых фондов являются одним из наиболее стабильных источников долгосрочных инвестиций в экономику. С точки зрения макроэкономики разделение труда и специализация приводят к сокращению затрат, следовательно, наличие страховой защиты является экономически более эффективным.

Страхование оказывает значительное влияние на финансовое состояние, сбережения и инвестиционную деятельность населения, что связано с реализацией накопительной функции страхования, является значимым финансовым институтом, он способствует поддержанию непрерывности воспроизводственных процессов в экономике, а также позволяет сохранять и повышать жизненный уровень населения.

Страхование в жилищной сфере представляет собой форму предварительного резервирования фондов денежных средств, предназначенных для компенсации ущерба, причиненному жилищному комплексу в результате наступления предполагаемых событий (страховых случаев).

В результате социально-экономических преобразований в России существенно изменилась структура собственности жилищного фонда России. К 2010 г. в частной собственности граждан находилось около 84% жилых помещений, в государственной - 15,5%, за пятилетний период доля государственной собственности сократилась почти в 1,5 раза (см. Приложение 1). На стабильно высоком уровне остается доля ветхого и аварийного жилого фонда (100 млн. м ), ежегодно увеличивается число жилых помещений, требующих капитального или неотложного ремонта.

Вопросы эксплуатации, содержания и ремонта в полном объеме перешли к населению, - возникла потребность в страховании жилого фонда.

Необходимость формирования национальной системы страхования в жилищной сфере, непрерывный рост катастрофических событий природного и техногенного характера и уровня ущерба, причиняемого жилому фонду, заставляет оставаться на крайне высоком уровне актуальность проблем страховой защиты.

В современных условиях перехода функций государства по обеспечению населения жильем к гражданам, проблемы ипотечного страхования и страхования рисков населения в жилищном строительстве являются не менее актуальными. Неудовлетворительное состояние обеспеченности населения страны жильем имеет две базовые причины: отсутствие сформировавшихся организационно-экономических и правовых условий, необходимых и достаточных для эффективного решения проблем, и несовершенство существующей системы управления жилищным рынком.

Ипотечное страхование становится основным доступным для населения механизмом, обеспечивающим возможность финансирования покупки жилья и улучшения жилищных условий, не требующим длительного периода ожидания.

В то же время приобретение жилья на этапе строительетва является достаточно популярным механизмом, имеющим ряд преимуществ. Однако разнообразие рисков и их уровень в современных условиях, когда частота экономических и финансовых кризисов на национальном и глобальном рынках растет, очень велики, и требуют страховой защиты.

Страхование в жилищной сфере, предоставляя гарантии по возмещению имущественного ущерба, обеспечивает защиту интересов в первую очередь населения, что определяет социальную значимость страхования и играет существенную роль в вопросе повышения качества жизни и уровня благосостояния общества. Показатели обеспеченности населения страны жильем и качество жилых помещений являются важными индикаторами уровня развития национальной экономики.

Рынок жилой недвижимости, являющийся частью общего рынка недвижимости, представляет еобой имеющийся объем зданий и сооружений, предназначенных для эксплуатации в качестве жилья. Жилищные услуги относятся к понятию текущего функционирования жилищного фонда и определяются тем набором жилищных услуг, который может производить каждая жилая единица жилищного фонда.

В соответствии с действующим законодательством жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательетва) .

По мнению д.э.н. Каменецкого М.И. и Донцовой Л.В. рынок жилищного фонда и рынок жилищных услуг имеют ряд внутренних взаимосвязей, которые формируются под воздействием разнообразных факторов, влияющих на их поведение: факторы, формирующие предложение (рынок капиталов, стоимость строительства), спрос (потребности населения, определяемые доходом, доходы от операций с недвижимостью) и масштабы нового строительства.

Обеспечение населения жильем, его содержание, эксплуатация и ремонт теперь не входит в компетенцию государства. В соответствии с законодательством РФ, - Гражданским и Жилищным кодексами , «в случае повреждения жилого помещения, находящегося в частной собственности, имущественные потери и расходы на содержание принадлежащего собственнику помещения должны компенеироваться самим собственником».

## Международный опыт страхования в жилищной сфере

В странах с развитой рыночной экономикой резко ужесточились судебные санкции к тем, кто загрязняет окружающую среду и к производителям некачественной продукции. Во многом это порождается проблемами, унаследованными из прошлого, - воздействием человека на природу, что влечет рост количества техногенных и природных катастроф.

В США, если причинен вред, то пострадавшая сторона должна получить возмещение, а загрязненная территория должна быть восстановлена после вредного воздействия. Суть американской системы возмещения ущерба, причиненного природе, заключается в максимальном возмещении вреда, даже если это относится к давно прошедшим событиям. Американские суды выносят, как правило, именно такие, очень накладные для страховщиков рещения об их ответственности за прошлые убытки. Это так называемая «старая трактовка ответственности» страховщиков. История страхового рынка Америки насчитывает полторы сотни лет, он имеет развитую систему и, кажется, что страхуется все. Как свидетельствует американский Институт страховой информации (Insurance Information Institute), по объемам страховых премий страхование домовладельцев уступает лишь лидеру рынка -страхованию автомобилей физическими лицами.

В большинстве же европейских стран пока действует «новая трактовка ответственности», однако и здесь происходят отдельные изменения в сторону ужесточения содержания понятий «обязательства» и «ответственность». В Европе в последние годы правительственные органы и суды стараются переложить ответственность за решение проблем прошлых лет на нынешних владельцев собственности или на бывших страховщиков.

в зарубежных промышленно развитых странах применяется система страхования домовладельцев, осуществляемая по двум видам - «все риски» и «перечисленные риски». Полисы по страхованию «всех рисков» покрывают ущерб, нанесенный застрахованному жилому помещению в результате всех событий, кроме особо оговоренных исключений. Иной принцип заложен в страховании по полису «перечисленных рисков», в этом случае покрывается ущерб, нанесенный в результате событий, указанных в конкретном страховом полисе, все остальные события не имеют страхового покрытия30.

Страхование распространяется на жилые помещения и здания, имеющие простые смежные постройки и сооружения: конющни, гаражи, трубы центрального отопления, которые обычно принимаются как части жилых строений. Наряду с этим полис страхования домовладельца покрывает удаление развалин и строительного мусора застрахованного жилья, поврежденного в результате наступления страхового случая, а также расходы по страхованию собственности от дальнейшего разрушения.

Страховые полисы для домовладельцев (Homeowners) впервые появились в 1950-х гг. и неоднократно изменялись. В США очень широко используется классификация полисов домовладельцев Международной организации по стандартизации (linformation Organization for Sstandardization, ISO). Кроме того, применяется и другая классификация, разработанная Американской ассоциацией страховых услуг (AAIS), являющейся консультационной организацией так же, как и ISO. Некоторые страховщики применяют свою классификацию, которая немного отличается от классификации ISO.

Страховой полис для домовладельцев частных домов предназначен для собственников квартир в многоквартирном жилом доме, предназначенном исключительно для целей проживания. По условиям полисов один дом не могут занимать более двух семьей или более двух жильцов, или квартирантов. Отдельные формы полисов домовладельцев предназначены для квартиросъемщиков и кондоминиумов в соответствии с классификацией ISO используются 8 форм страховых полисов: НО-1 - НО-8. Спектр и перечень покрываемых полисами рисков очень велик, таким образом, из этих стандартных инструментов собирается индивидуальная программа страхования для домовладельца или арендатора, подходящая конкретно для него, с учетом тех видов рисков, которые присущи конкретно для его территории проживания. Это свидетельствует о богатом опыте и глубокой разработанности проблем страхования в жилищном секторе.

В западных странах существует определенный порядок заключения договора страхования жилого помещения. Страхователь заполняет, так называемое, страховое заявление, содержащее ряд положений, характеризующих страхуемое имущество с точки зрения наступления страхового события. По всем указанным пунктам страхователь предоставляет исчерпывающую информацию и несет ответственность за ее достоверность. В случае, если информация окажется ложной, страховщик освобождается от ответственности по данному полису. При заключении крупных договоров страховые компании направляют своих агентов или инспекторов для перепроверки указанных сведений.

Большое значение имеет определение стоимости имущества и стоимости его восстановления. Особенно проблематично определение во время высокой инфляции и в периоды кризисов. Для учета инфляции оценивается время до пересмотра страховой суммы (как правило, год) и период восстановления после наступления страхового случая. Наиболее приемлемым считается добавление 50 % от общей сметной стоимости за весь период восстановления. Во Франции, например, страховая сумма зданий устанавливается на уровне 3/2 от их первоначальной стоимости плюс надбавка, учитывающая инфляцию.

## Страхование ипотечных рисков

Предпринимательские риски кредитная организация может застраховать в соответствием со ст. 32.9 Закона РФ от 27.11.92 № 4015-1 «Об организации страхового дела в Российской Федерации». Согласно ст. 933 ГК РФ может быть застрахован предпринимательский риск только самого страхователя и только в его пользу (заемщик не может застраховать риски кредитора). Для целей страхования ипотечных обязательств договором страхования предпринимательских рисков банка может быть предусмотрено, что страховым случаем, также как и в первом варианте, является факт получения кредитором убытка от продажи заложенной недвижимости. То есть страховая компания осуществляет выплату страхового возмещения кредитору после фиксации размера убытка, возникающего в результате недостаточности для погашения требований кредитора денежных средств, вырученных от продажи недвижимости, либо оставления ее за собой по результатам несостоявшихся публичных торгов.

Для страхования предпринимательских рисков законодательство не устанавливает ограничения на размер страховой суммы, и, таким образом, она может быть установлена на уровне 20% от стоимоети недвижимоети (как в варианте 1) или увеличена вплоть до 100% от суммы неудовлетворенных требований банка к заемщику. Увеличение объема ответственности страховщика ведет к росту страховой премии и, несмотря на то, что она оплачивается банком, соответствующие расходы могут перекладываться на заемщика путем увеличения процентной ставки или взимания дополнительной комиссии. Оплата страхования не относиться к расходам банка, учитываемым при налогообложении, что также косвенно увеличивает расходы заемщика.

Учитывая, что страхователем является кредитор, и страховой случай происходит в результате действий заемщика, страховая компания после выплаты кредитору страхового возмещения, в отличие от варианта, указанного в 1 варианте, может предъявить к заемщику регрессные требования в пределах выплаченной суммы. Потенциально это может снизить уровень убыточности для страховой компании и понизить страховую премию, однако, юридические аспекты соответствующей процедуры для целей страхования ипотечных обязательств пока не отработаны.

Риски ипотечного кредитования усилились в начале 2007 г. под влиянием роста невозвратов кредитов, связанных с увеличением уровня безработицы и падением доходов населения, а также тенденцией к снижению цен на недвижимость. Впоследствии финансовые институты столкнулись со значительными убытками непосредственно от кредитной деятельности, а также в результате сокращения ликвидности и падения цен на рынках обеспеченных ипотекой ценных бумаг, включая облигации американских ипотечных агентств Federal National Mortgage Association (Fannie Мае) и Federal Home Loan Mortgage Corporation (Freddie Mac). В первой половине 2007 г. в США увеличился объем просроченной задолженности по ипотечным кредитам, сократилась ликвидность на рынках обеспеченных ипотекой финансовых активов. С III квартала 2007 г. кризис начал проявляться в значительном недостатке ликвидности на денежных рынках. В 2008 г. напряженность продолжала усиливаться, что выражалось в увеличении числа банкротств финансовых институтов и возникновении ситуаций, требовавших вмешательства органов государственного управления в урегулирование проблем отдельных системно значимых финансовых институтов. Это, прежде всего, меры по предотвращению банкротства американского инвестиционного банка Bear Stearns и поддержке ипотечных агентств Fannie Мае и Freddie Mac.

В России последствия финансового кризиса также негативно сказались на рынке ипотечного кредитования; значительно возросла просроченная задолженность по предоставленным кредитам - с 0,8 млрд. руб. в 2007 г. до 31,03 млрд. руб. в 2009 г. Таким образом, если в 2007 г. просроченная задолженность по предоставленным ипотечным кредитам составляла менее 1% от общего объема предоставленных кредитов, в 2008 - 1,8%, то в 2009 г. она достигла 20%63. Это существенно замедлило процесс развития рынка ипотечного кредитования в России, представители банковского сообщества

отмечают, что ипотека будет наиболее проблемной сферой с точки зрения рисков невозвратов. Однако большинство специалистов считает ипотечные кредиты достаточно низкорискованными для кредиторов, поскольку ипотечные заемщики, стремясь сохранить жилье, в которое уже было вложено большое количество средств, стараются погашать кредит.

Необходимо отметить, что в 2007 - начале 2008 гг. многие банки, активно развивающие ипотечное кредитование, имели предложения с первоначальным взносом 10%, компенсация риска в этих условиях происходила за счет повышенных ставок по кредитам. Получаемая банками дополнительная маржа не направлялась на формирование резервов (как, например, в страховых компаниях), что в условиях мирового финансового кризиса и падения цен на недвижимость, привело к росту рисков в системе ипотечного кредитования.

Поэтому в 2009 г. одни банки остановили свои программы ипотечного кредитования, другие - повысили требования к заемщику. В результате доступность ипотечного кредита (соотношение доходов среднестатистического домохозяйства с доходами, которые необходимо иметь для приобретения стандартной квартиры с помощью ипотечного кредита, выдаваемого на стандартных условиях) для среднестатистической семьи из 3 человек снизилась на 7% только за 1 квартал (конец 2008 - начало 2009 гг.).

Одним из уроков кризиса является необходимость соблюдения кредиторами жестких условий и стандартов ипотечного кредитования, в том числе требований к первоначальным взносам и кредитной истории заемщика. Несмотря на возможности, которые предоставляет законодательство, страхование ипотечных обязательств не получило распространения в России по следующим причинам: - невостребованность страхового продукта среди кредиторов; - отсутствие необходимой и достаточной статистической базы по обращениям к взысканию на предмет залога, его продажу, выселение должников, не выполняющих условия договора, трудности по установлению объема потенциального убытка и определению страхового тарифа; - отсутствие единых стандартов страхования и возможности перестрахования.

Несмотря на мировой финансовый кризис, в России объемы рынка классического ипотечного страхования за 2008 г. выросли почти в 2 раза и составили 13,4 млрд, руб.66 Крупнейшими страховщиками по ипотечному страхованию в России по уровню страховых взносов являются ОАО «ВСК», ООО «Росгострах» и ОСАО «Ингосстрах» (более полный рейтинг приведен в Приложении 4).

## Совершенствование системы страховой защиты в жилищной сфере в современных условиях

В дальнейшем, по мере развития рынка страхования рисков в жилищном строительстве и повышении конкуренции среди страховых компаний, основным видом деятельности «Рейтинговое агентство - страховая компания» станет оценка надежности компаний-застройщиков, формирование и поддержание информационной и етатистической баз данных, проведение андеррайтинга, функция страхования может быть упразднена.

Дальнейшее развитие страхования в жилищном строительстве необходимо осуществлять исходя из комплексного подхода, включающего не только инвестиционные и финансовые риски населения, но и риеки уничтожения или повреждения строящегоея объекта, а также риски ипотечного кредитования (еели на приобретение жилья на этапе строительства оформлен ипотечный кредит).

По нашему мнению, для эффективного развития страхования рисков в жилищном строительстве необходима разработка и внедрение «универсального» страхового продукта, в который должен входить набор отдельных страховых услуг, которые могут быть екомбинированы в зависимости от потребностей конкретного страхователя. Например, для граждан, приобретающих строящееся жилье в сейсмически активном регионе России, актуальной становится дополнительная защита от природных катастроф. Наличие на рынке предложений «пакетных» уелуг даст возможность снижения стоимости страхования.

При определении эффективности страхования рисков населения в жилищном строительстве необходимо учитывать следующие факторы: - вероятноеть наступления страхового события по данному виду риска; - степень страховой защиты по риску, определяемая коэффициентом страхования (отношение страховой суммы к страховой оценке имущества); - размер страхового тарифа в сопоставлении со средним его размером на страховом рынке по данному виду страхования; - размер страховой выплаты и порядок ее уплаты в течение страхового срока; - размер франшизы - условной и безусловной (при ее наличии). Использование временной франшизы на непродолжительный период (4-5 месяцев) целесообразно в случае, если строительство объекта уже завершено, но застройщик задерживает передачу жилого помещения по причине затягивания сроков оформления документов в государственных органах. При заключении договора страхования важно учитывать фактор роста стоимости объекта по мере завершения строительства, условия договора, заключаемого со страховой компанией, должны быть тщательно проработаны для достижения максимальной эффективности от страхования. Стоимость квадратного метра готового жилья существенно отличается от цены квадратного метра строящегося, поэтому, на наш взгляд, страховая компания должна предоставлять клиенту дополнительную возможность индексировать страховую сумму и, как следствие, страховые взносы. Однако такая индексация не должна носить обязательный характер, у страхователя должен быть выбор: полис с регулярной переоценкой рыночной стоимости строящегося объекта или с фиксированной суммой возмещения, указанная в договоре долевого участия (инвестиционного договора). Важнейшие условия страхования, входящие в договор страхования рисков в жилищном строителъстве: - объем ответственности страховой компании - переченъ рисков, принимаемых на страхование по конкретному объекту с указанием полной или частичной защиты; - оценка стоимости страхуемого строящегоея объекта с указанием сроков переоценки (при условии наличия такой дополнительной возможности); - размер страховой суммы, в пределах которой страховщик несет ответственность в зависимости от страховой оценки на данный момент времени (с учетом переоценок); - размер страхового тарифа (с учетом переоценок); - размер страховой премии, рассчитанной исходя из переоценок.; - порядок уплаты страховой премии - периодичность платежей (ежегодно, ежемесячно, после переоценки); - наличие франшизы (уеловная, безусловная); - порядок определения размера етрахового ущерба - стоимость утраченного имущества, а также денежная оценка потерь страхователя или третьих лиц, в пользу которых заключен договор страхования; - порядок выплаты страхового возмещения - срок расчетов, здесь же предусматриваются условия, при которых страховое возмещение не выплачивается (умышленные противоправные действия страхователя).

Однако при всех сложностях данного вида страхования, на сегодняшний день в России уже существуют страховые компании, которые могут предложить инвесторам заключить договор страхования финансовых рисков, связанных с жилищным строительством. Сравнительная характеристика программ страхования различных страховых компанией приведена в Приложении 6. Уелуги страхования в этом сегменте по различным оценкам составляют 1,5-4,5% от суммы, указанной в договоре.

В России существует целый комплекс проблем, препятствующих развитию страхования рисков в жилищном строительстве.

Во-первых, сложность доступа к информации о правах на недвижимое имущество, хранящейся в настоящее время в различных государственных органах. Во-вторых, противоречивая судебная практика в отношении сделок купли-продажи жилья на вторичном рынке. В-третьих, невысокий уровень качеетва информации и сложность установления подлинности информации о первоначальном возникновении права на недвижимоеть.