Фомичева Наталья Викторовна. Страхование жилищного фонда на современном этапе : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2001 153 c. РГБ ОД, 61:01-8/2392-7

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1. Теоретические и правовые основы страхования жилья стр. 10

1.1. Содержание и особенности жилищного страхования

1.2. Этапы развития страхования жилья стр.35

1.3. Правовые основы страхования жилищного фонда стр.45

Глава 2. Состояние страхования жилищного фонда на современном этапе стр.59

2.1. Анализ современного состояния рынка жилья и страхования жилых помещений стр.59

2.2. Зарубежный опыт страхования жилья стр.79

2.3. Практика определения страховой стоимости жилья и страхового возмещения стр.97

Глава 3. Основные направления развития страхования жилищного фонда стр.111

3.1. Совершенствование правовой базы страхования жилых помещений стр. 111

3.2. Условия страхования государственного и муниципального жилищного фонда стр.118

Заключение стр. 127

Список литературы стр.134

Приложения

**Введение к работе**

Актуальность темы исследования

В странах с развитой рыночной экономикой одним из наиболее эффективных методов защиты имущественных интересов признан механизм страхования. Страховая защита имущества гарантирует собственникам возмещение финансовых потерь, связанных с восстановлением имущества, поврежденного или уничтоженного в результате наступления определенных страховых событий, или приобретением нового взамен утраченного.

В соответствии с Российским законодательством риск случайной гибели или случайного повреждения имущества возложен на собственника. С развитием рыночных отношений и проведением приватизации жилья государственного и муниципального жилищного фонда появилась новая категория собственников жилых помещений. Граждане, ранее занимавшие жилые помещения на условиях найма, а позднее в результате приватизации получившие жилье в собственность, должны самостоятельно обеспечить сохранность своего жилья и в этом случае наиболее приемлемым механизмом является страхование.

Необходимость проведения исследований в области осуществления страховой защиты жилищного фонда обостряется проблемой дефицита жилья. Объем площади, предоставляемой населению на условиях аренды или найма, не удовлетворяет спрос в полном объеме, однако предложение жилья по рыночным ценам не находит должного спроса по причине достаточно высокой стоимости жилья по отношению к уровню доходов населения. В связи с этим наиболее актуально сохранить имеющееся жилье пригодным для проживания и уберечь его от уничтожения, что может быть реализовано посредством осуществления страховой защиты.

Развитие страхования от огня позволило накопить необходимый опыт по страхованию имущественных интересов, связанных с утратой жилья. Однако сегодня мы имеем дело с качественно новым жилищным фондом. Развитие

4 строительной индустрии, разработка современных строительных материалов, строительство жилых строений по новым проектам - все эти факторы требуют пристального внимания и учета при разработке и реализации современных страховых продуктов по страхованию жилья.

Актуальность выбранной темы обусловлена также и рядом противоречий, существующих между принятым законодательством и сложившейся практикой в жилищной сфере. Так, при утрате незастрахованного приватизированного жилья (в результате наступления страховых событий) семье, проживавшей на утраченной площади, будет предоставлена новая квартира (несмотря на ст.2П Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник). В результате на предоставление жилья, вопреки принятому законодательству, расходуются бюджетные средства.

В сложной экономической ситуации вопрос сокращения расходных статей бюджета требует наиболее пристального внимания и принятия кардинальных решений. При повреждении или уничтожении жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда источником средств на восстановление жилья являются бюджеты разных уровней. Организация страховой защиты государственного и муниципального жилья в обязательном порядке обеспечит защиту такого жилищного фонда за счет внебюджетных средств при восстановлении застрахованного жилья.

Сплошная защита неприватизированного жилья заставит задуматься собственника приватизированного жилого помещения о необходимости и целесообразности страхования и, таким образом, стимулирует спрос на такую страховую услугу, как добровольное страхование жилого помещения, находящегося в собственности физического лица.

Для решения поставленных задач необходимо приведение в соответствие правовой базы и практической реализации страховой защиты имущественных интересов в жилищной сфере.

Страхование жилищного фонда в России на данном этапе не получило должного развития несмотря на существовавший дореволюционный опыт жилищного страхования, а также многолетний опыт Госстраха. Это связано с недостатками на современном этапе правовой базы, системы налогообложения, а также сложной экономической ситуацией не только на страховом рынке, но и в стране в целом. При проведении страхования жилых помещений страховщики сталкиваются с проблемами оценки страховой стоимости, страховых рисков, определения страховых тарифов и оценки ущерба. Развитие системы страхования жилья требует усовершенствования правовой базы, а также подготовки специалистов по оценке страховых рисков и ущерба, нанесенного жилью в результате наступления страховых событий.

Таким образом, разработка научных основ формирования и усовершенствования системы жилищного страхования в России, изучение накопленного отечественного и зарубежного опыта, а также возможности его применения в современных условиях представляется актуальной и значимой.

Цель и задачи исследования

Цель диссертационной работы состоит в исследовании имеющегося опыта и особенностей страхования жилья, а также разработке основных направлений развития страхования жилищного фонда.

Целевая направленность работы потребовала анализа и решения следующих задач: исследование содержания и особенностей страхования жилья и его роли в системе защиты имущественных интересов населения; анализ правовой базы страхования жилья; исследование отечественной и зарубежной практики осуществления страхования жилья; систематизация страховых рисков при страховании жилищного фонда; обоснование необходимости организации страхования государственного и муниципального жилищного фонда в обязательном порядке; обоснование перечня страховых рисков при проведении обязательной страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда; разработка концептуальных положений осуществления страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда в обязательном порядке.

Предмет и объект исследования

Объектом исследования являются теоретические и практические основы реализации системы страхования жилья в условиях коренного изменения состава собственников жилья.

Предметом исследования является система экономических и правовых отношений при реализации страховой защиты жилищного фонда.

Методологическая и теоретическая база исследования

Методологической и теоретической основой диссертационного исследования явились труды отечественных и зарубежных специалистов в области страхования. В частности использованы труды: А.Л.Алякринского, В.Ю.Балакиревой, А.А.Гвозденко, Т. А. Дубровиной, Е.Ф.Дюжнкова, Е.И.Ивашкина, Е.В.Коломина, Н.А.Никологорского, Л.А.Орланюк-Малицкой, В.И.Рябикина, Л.И.Рейтмана, И.Г.Секерж, В.А.Сухова, К.Е. Турбиной, В.В.Шахова, А.К.Шихова, А.Д.Шеремета, К.Барроу, М.Ф Грейса, Дж.П.Джибсона, Л.А.Уорнера, И.Финни, и других экономистов. Важную роль при проведении исследования сыграло изучение законодательства в области страхования и жилищной сферы, обобщение аналитических, справочных источников, материалов текущей и периодической печати, статистических данных Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному

7 комплексу, а также Городского центра жилищного страхования Комитета муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы.

Научная новизна

Научная новизна и наиболее значимые результаты диссертационного исследования заключаются в следующем: структурированы страховые риски финансовых потерь, связанных с эксплуатацией жилищного фонда; разработана методика оценки и технологии возмещения ущерба при добровольном страховании жилых помещений; разработаны предложения по совершенствованию добровольного страхования жилых помещений, проводимого на территории г. Москвы; обоснована необходимость введения страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда в обязательном порядке; разработаны концептуальные положения страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда в обязательном порядке, особое внимание уделено обоснованию перечня рисков, необходимых при введении обязательной страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда.

Практическая значимость

Практическая значимость исследования состоит в разработке рекомендаций по развитию системы страховой защиты жилищного фонда в России, а также организации обязательного страхования государственного и муниципального жилищного фонда, которая позволит осуществить комплексную защиту государственного и муниципального жилищного фонда. Разработана методика по оценке и технологии возмещения ущерба при страховании жилых помещений. Основные положения диссертационной работы были использованы при подготовке предложений по развитию системы страхования в г. Москве жилых помещений, в частности при разработке распоряжения Комитета муниципального жилья Правительства Москвы от 19.11.1998г. №299, распоряжения Премьера Правительства

8 Москвы от 22.03.1999г. №228-РП, постановления Правительства Москвы от 05.01.1999г. №10, постановления Правительства Москвы от 15.08.2000г. №629, а также проекта Федерального Закона «Об обязательном страховании государственного и муниципального жилищного фонда». Результаты диссертационного исследования также используются при разработке учебно-методического пособия «Страхование» по разделу «Имущественное страхование». Диссертантом разработан курс лекций для студентов финансовых специальностей Института финансов РЭА им. Г. В. Плеханова.

Публикации

По теме исследования опубликовано три печатных работы, общим объемом 5,07 п.л.

Структура диссертационной работы

Диссертационная работа состоит из введения, трех основных глав, заключения, приложений и библиографии.

Во введении обосновываются актуальность, теоретическая и практическая значимость диссертационной темы, цель, задачи, предмет и объект исследования, определяются методологическая и теоретическая база, а также научная новизна диссертации.

Первая глава посвящена теории жилищного страхования, его особенностям. Раскрывается содержание концепции системы страховой защиты жилья, осуществляемой на территории г. Москвы. Рассмотрены основные условия страхования. Отмечены и рассмотрены этапы развития страхования жилья. Особое внимание уделено рассмотрению правовой базы по вопросу осуществления страховой защиты жилья, даны критические замечания.

Во второй главе дан анализ современного состояния рынка жилья и страхования жилых помещений, выявлены основные тенденции развития. Рассмотрен зарубежный опыт страхования жилья. Проведен анализ практики

9 оценки страховой стоимости и страховой суммы, оценки и технологии возмещения ущерба, нанесенного застрахованным жилым помещениям.

Третья глава посвящена обоснованию введения страховой защиты государственного и муниципального жилищного фонда в обязательном порядке. Обоснован перечень страховых рисков. Предложены концептуальные положения страхования государственного и муниципального жилищного фонда.

В заключении диссертации обобщаются итоги исследования, формулируются основные выводы и предложения, полученные в ходе исследования.

## Содержание и особенности жилищного страхования

1948 г. Ашхабад, Туркмения. Удар подземной стихии сдвинул город горизонтально на два с половиной метра. Подавляющее число домов превратилось в руины.

1995г. В г.Кобе (Япония) произошло землетрясение силой 7,2 балла по шкале Рихтера. В результате землетрясения пятая часть города с населением в 1,5 млн. человек лишилась крова, разрушено 192 тысячи домов, 7400 домов сгорело от природного газа [124,16]. Стоимость восстановления основных функций города оценена в ЮОмлрд. долларов.

1996г. В Хиршбахе (Австрия), прошел ураган в результате которого многие дома были разрушены, остальные лишились крыш, подвалы затоплены, источники воды оказались загрязнены [129,52].

Безусловно, подобные события столь большой разрушительной силы достаточно редки. По статистике главное место среди происшествий в жилищной сфере занимает прорыв систем водоснабжения (52%), канализации и отопления (по 21% на каждый тип аварии), а также пожары (6% - цифра, которая, имеет тенденцию к росту).1

Однако, например, по статистике Московских пожарных только за 1999 год в жилом секторе города было зарегистрировано 122S6 пожаров, которыми был причинен материальный ущерб на сумму более 6373 тыс. рублей. Основной причиной возникновения пожаров признано неосторожное обращение с огнем, доля которых составила 76,1% от общего числа пожаров [41,3].

Таким образом, актуальной представляется проблема сокращения финансовых потерь, связанных с повреждением или уничтожением жилья в результате наступления определенных событий. Во всем мире наиболее эффективным и выгодным механизмом сокращения данных финансовых потерь признано страхование.

Существует ряд событий на случай наступления которых страховщики принимают на страхование объекты жилья. Страховщику необходимо иметь представление о различных стихийных бедствиях и чрезвычайных событиях.

Рассмотрим страховые риски, на случай наступления которых может проводиться страхование жилья. Необходимо отметить, что все нижеперечисленные риски обладают признаками вероятности и случайного их наступления.

1. Пожар. Распространенное событие, при котором в результате действия огня происходит повреждение или уничтожение жилого помещения. Причины возникновения пожара различны - результат природных явлений (электрические разряды в атмосфере - удары молнии), занесенные ветром искры с пожарищ, следствие химической реакции, вызывающей самовоспламенение отдельных видов материалов, неосторожное обращение с открытым огнем и другие.

Пожары, возникшие в результате той или иной деятельности человека, можно разделить на три группы.

К первой группе относятся пожары, возникшие вследствие несчастного случая, когда владелец жилого помещения или строения или члены его семьи не могли предвидеть и предотвратить внезапной опасности возникновения пожара (например, в результате короткого замыкания электросети или взрыва газового оборудования, употребляемого в бытовых целях). Такое событие является страховым риском и при повреждении или уничтожении застрахованного жилья в результате данного события страховщиком выплачивается страховое возмещение.

Ко второй группе относятся пожары, возникшие в результате нарушения правил пожарной безопасности (например, при эксплуатации неисправных электроприборов, хранении легковоспламеняющихся веществ). К третьей группе относятся пожары, возникшие в результате умышленных действий, то есть поджогов. Такие события страховыми не признаются и в результате их наступления страховое возмещение не выплачивается.

Факт пожара, возникшего в застрахованном жилом помещении или строении в результате любой причины, должен быть подтвержден соответствующими документами специальных служб пожарной охраны и актом страхового эксперта, составленным на месте пожара.

2. Взрыв. Страховой риск повреждения или уничтожения жилья в результате быстрого выделения энергии большой ударной силы, вызванного внезапным изменением состояния, химической реакцией какого-либо взрывчатого или легковоспламеняющегося вещества. Взрыв часто сопровождается разрушением окружающей среды ударной или взрывной волной. Как следствие взрыва как правило возникают пожары.

Взрывы» способные нанести ущерб жилым помещениям и строениям, по источникам возникновения, могут быть разделены на три основных вида:

а) возникающие в результате стихийных явлений, например, разрядов атмосферного электричества;

б) связанные с производственной деятельностью человека либо бытовым несчастным случаем;

в) взрывы, вызванные умышленными действиями человека.

При уничтожении или повреждении жилья в результате взрыва подгруппы «в» страховое возмещение не выплачивается.

## Анализ современного состояния рынка жилья и страхования жилых помещений

Преобразование правовых основ государства в области собственности неизменно находит свое отражение на практике. В доприватизационный период в России не существовал, как таковой, рынок городского жилья. Купле-продаже подлежали дачные строения, а также дома деревянной постройки в сельской местности. В ходе приватизации физические лица получили возможность обрести право собственности на жилое помещение, расположенное в жилом, как правило, многоэтажном строении. Получая жилье в собственность, физическое лицо получает право владения, пользования и распоряжения этим жильем. Процесс обмена жилья постепенно вытесняется более приемлемым процессом купли-продажи жилых помещений. С ростом количества приватизированного жилья наблюдается естественное увеличение объема рынка жилья, подчиняющегося всем классическим законам рынка.

Наблюдаются изменения структуры жилищного фонда по формам собственности. Доля частного жилищного фонда, составлявшая 30 процентов в 1992 году, в 1995 году превысила 50 процентов, в том числе доля жилищного фонда, находящегося в собственности граждан, увеличилась за этот период с 26 до 41 процента соответственно. Приватизировано более одной трети квартир государственного и муниципального жилищного фонда.

Рынок жилья увеличивается и естественным путем за счет строительства нового жилья. К началу 1995 года в Российской Федерации в незавершенном строительстве находилось 88 тысяч домов, а в них 1614 тысяч квартир общей площадью 97 млн. кв.м.6 Из них на 24,5 млн. кв. м. Строительство было приостановлено, а 40-42 млн. кв. м. являлись сверхнормативным незавершенным строительством. Анализ показал, что около 30 процентов не завершенных строительством жилых домов имели готовность свыше 60 процентов. Весь указанный объем жилой площади после ввода в эксплуатацию должен быть передан на страхование в целях его защиты от повреждения или уничтожения.

Важнейшее значение приобретают программы реконструкции жилых строений и капитального ремонта. В этом случае не требуется отвода новых территорий, появляется возможность получить дополнительную жилую площадь на подготовленных в инженерном отношении участках со значительной экономией энергии и ресурсов, что в 1,5-2 раза дешевле, чем новое строительство. При этом на 25 - 40 процентов снижаются расходы материальных ресурсов, в 1,5 раза - затраты на строительство инженерной инфраструктуры. Дополнительная теплозащита зданий с установкой контрольно-измерительных и регулирующих приборов позволит значительно сократить энергопотребление. Соответственно можно ожидать снижение количества страховых событий при страховании жилищного фонда за счет сокращения использования дополнительных отопительных и нагревающих приборов.

Остро стоит проблема капитального ремонта и реконструкции районов, застроенных домами первых массовых серий, построенных в 1950-1960 годы. Объем такого жилищного фонда составляет около 250 млн. кв. метров. В соответствии с законодательством капитальный ремонт такого жилья, включая приватизированные жилые помещения, должен осуществляться за счет соответствующих бюджетных средств. В последующем за счет рыночного перераспределения жилья часть домов этого поколения начнет выполнять роль социального жилья. Однако до момента проведения капитального ремонта и реконструкции указанная доля жилищного фонда является слишком рискованным предметом страхования в виду большой вероятности наступления страховых событий в жилых помещениях данных жилых строений. В этом случае необходимо либо установить специальный, безусловно более высокий, тариф, либо отказаться от страхования жилых помещений, расположенных в подобных жилых строениях. Практика проведения страхования жилых помещений, показывает, что страхование квартир, расположенных в подобных строениях не выгодно и, как правило, такие квартиры на страхование не принимаются.

Ежегодно 7-9 млн. кв. м. Общей площади жилых домов становятся непригодными для проживания и подлежат сносу, а около трети имеют физический износ более 60 процентов. Объемы капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилья за последние годы резко сократилось. Сохранение существующего положения в ближайшие 10-15 лет в Российской Федерации может привести к тому, что более 300 млн. кв. м. Жилья придет в непригодное для проживания состояние.

Уже сегодня до 40 процентов городов и поселков городского типа, не говоря уже о сельских населенных пунктах, лишены отдельных видов коммунальных услуг. Более чем в 100 городах вода подается по графику. Дефицит тепловых мощностей испытывает население 239 городов. Все это привело к тому, что ежедневно в жилищном фонде России происходит более 4 тысяч аварий и повреждений7.

Согласно Основным направлениям нового этапа реализации Государственной целевой программы «Жилище» в 2000 году планируется дополнительно ввод в эксплуатацию жилищного фонда общей площадью в 65-80 млн. кв. м., что, соответственно, приведет к естественному увеличению страхового поля.

## Совершенствование правовой базы страхования жилых помещений

Ежегодно во всем мире собственники жилья несут огромные финансовые потери, связанные с повреждением и утратой жилых помещений и строений.

1992 г. Сильнейший ураган пронесся над территорией США, опустошая часть южной территории штата Флорида и штата Луизиана. В результате 200 тыс. человек лишились крова, материальный ущерб превысил 30 млрд. долларов [127,33].

2000г. На приморье обрушился тайфун. В течении четырех дней без перерыва шли сильнейшие дожди, в результате которых уровень воды на отдельных участках рек поднялся до 3,2м. Всего пострадало 84 населенных пункта, из которых семь крупных городов, таких, как Владивосток, Находка, Уссурийск, подтоплено 3836 домов. Ущерб, причиненный стихией превысил 200 млн.руб., тогда как в краевом бюджете на чрезвычайные ситуации в 2000 году предусмотрены средства в размере 9 млрн.руб.18

Территория страны велика и природные условия регионов разнообразны. Например, за 1996г. на территории Российской Федерации зафиксировано 399 опасных природных явлений. В результате возникло 315 чрезвычайных ситуаций. Наиболее часто повторялись землетрясения, которые отмечались на Дальнем Востоке, в районах Северного Кавказа и Байкальской сейсмозоны (всего 88), ветры ураганной силы, шквалы, смерчи (78). В целом, около 20% территории страны подвержено значительным и сильным землетрясениям. В этих регионах проживают десятки миллионов человек.

Страхование жилищного фонда в России необходимо. Как отмечает заместитель Генерального директора АО «Страховой бюллетень» - «РОСТ» Суетин Д. : «Проблема сохранения жилищного фонда весьма актуальна для

Санкт-Петербурга, не менее актуально изыскание средств на ремонт пострадавших помещений. К примеру, в 1994 году на ликвидацию ущерба из-за пожара и взрыва было потрачено 54 миллиарда рублей, а в 1995-м -уже 58. Жилой фонд северной столицы насчитывает около полутора миллионов квартир, из них каждый год по перечисленным причинам в среднем страдает примерно три тысячи. В настоящее время жилой фонд Санкт-Петербурга охвачен страхованием не более чем на 2-3 процента. Введение системы страхования жилья сэкономит значительные бюджетные средства, обеспечит реальную защиту имущественных интересов граждан. Ко всему прочему массовое распространение этого вида страхования позволит существенно снизить тарифы.»