



Распоряжение Минстроя № 294/пр от 16.06.2014 г., согласно которому из смет на строительство, осуществляемое на средства госбюджета, были исключены расходы на страхование СМР, сильно ударило по объемам страховых сборов компаний, работающих с государственными или муниципальными организациями. Трудно прогнозировать, чем закончится проводимая этими страховщиками в настоящее время кампания по восстановлению места затрат на страхование в составе смет, поэтому «Росгосстрах» предлагает и иные пути доведения рынка страхования СМР до показателей, которые имели страховые компании до появления вышеуказанного распоряжения Минстроя.

Одним из таких путей является вмененное страхование риска ущерба многоквартирным жилым зданиям в результате низкого качества работ различных участников строительной деятельности, известное на страховом рынке как страхование скрытых дефектов.

Страхование скрытых дефектов, т.е. не выявленных до срока завершения строительства, в проектах или при производстве работ, в материалах, конструкциях и инженерном оборудовании, осуществляется на десятилетний период после ввода объекта строительства в эксплуатацию на случай следующих событий:

– полного или частичного разрушения несущих конструкций здания и, как следствие указанного разрушения, – полного или частичного разрушения не несущих конструкций;

– угрозы неминуемого разрушения, требующей немедленного принятия мер по исправлению для предотвращения разрушения.

Обязанность заключения договора страхования возлагается на застройщика, он же является выгодоприобретателем по договору, после чего при перепродаже или сдаче объекта в аренду функции выгодоприобретателя переходят к иным лицам – собственникам или, соответственно, арендаторам.

Несмотря на то что убыточность данного вида страхования, по многолетней статистике, собранной Международной ассоциацией страховщиков технических рисков (IMIA), не превышает 25%, в России в настоящее время данное страхование не нашло распространения. Причиной этого является отсутствие в нашей стране ряда законодательных положений, без которых данный вид страхования, исходя из зарубежного опыта практической реализации, становится убыточным. К таким положениям относятся:

– требования к застройщику предоставлять подтверждение заключения и оплаты договора страхования скрытых дефектов в составе документов, необходимых для получения разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объекта строительства;

– требование назначения застройщиками за их счет негосударственных организаций строительных экспертов из списков, рекомендованных страховщиками, по договорам страхования скрытых дефектов. В тех случаях, если дефекты, выявленные рекомендованными страховщиками экспертами, не устраняются до ввода объекта в эксплуатацию, то, в соответствии с условиями договоров страхования скрытых дефектов, страховщики не несут ответственности за материальный ущерб, обнаруженный в период страхования, причиненный вследствие указанных дефектов. Если же эти эксперты не выявили дефекты, в результате которых в период страхования наступили страховые случаи, то в дальнейшем страховщики не привлекают их для технического аудита на других объектах и в результате они могут потерять работу.

Если вменить российским застройщикам многоквартирных жилых домов в обязанность заключение договоров страхования скрытых дефектов, это позволит:

– приостановить деградацию качества инвестиций в строительство;

- установить разумные сроки по разрешению требований о возмещении причиненного вреда владельцам и арендаторам многоквартирных жилых домов;
- повысить ответственность участников строительной деятельности;
- передать страховщикам риск, связанный с 10-летней обязанностью возмещения ущерба, причиненного общему имуществу многоквартирных домов в результате дефектов зданий, не выявленных до ввода их в эксплуатацию, что позволит обеспечить потребительские права владельцев и арендаторов зданий в случае банкротства сторон, ответственных за дефекты при осуществлении строительной деятельности;
- уменьшить затраты на капитальный ремонт общего имущества собственников жилых помещений многоквартирных жилых домов.

Источник: [Википедия страхования](#) , 10.12.15

Автор: Рыжкин И.И., заместитель руководителя Департамента страхования имущества и технических рисков ООО «Росгосстрах»

[Конференция «Управление бизнесом на рынке недвижимости»](#)