

Рынок страхования загородной недвижимости восстановился. По итогам 2011 года застрахованными оказались 48% всех домов и дач, тогда как на пике кризиса этот показатель опускался до 36%. Оживление заметно в верхней и средней ценовой категории. Остальных расшевелит введение налога на недвижимость и обязательного страхования загородных домов.

В конце марта одна из крупнейших в России страховых компаний застраховала загородный дом в поселке Юкки Всеволожского района Ленинградской области на рекордную сумму 81 млн руб. До этого в феврале в той же Ленинградской области был заключен договор на 73 млн руб.

Оба рекордных полиса включают в себя полный пакет рисков: пожар, затопление, стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц и прочее. Цены полисов различаются ненамного – 52 и 44 тыс. руб. в год соответственно.

Конечно, это VIP-недвижимость: не дома, а дворцы. Но и владельцы «домика в деревне» на традиционных 6 сотках проявляют активность. Цифры гораздо скромнее, но разница между ценой полиса и суммой ответственности страховщика остается. Так, цена полиса на деревянный дом в дальнем Подмосковье составила всего 2 тыс. руб. Дом сгорел, а его владелец получил по страховому случаю 2 млн руб.

Другой пример: кирпичный дом в ближнем Подмосковье был застрахован по полису ценой 5 тыс. руб. в год. Зимой в него проникли третьи лица (проще говоря, бомжи) и развели костер, чтоб согреться. Сгорели вместе с домом. А хозяин не слишком печалился: 9 млн руб. по страховому случаю позволили снести руины и отстроиться заново.

Страховать загородную недвижимость не то чтобы выгодно – это необходимость. В зимний период она полгода стоит закрытая и практически бесхозная. Отличная приманка для воров. В Тверской области в 2010 году был случай, когда украли... сам

дом. Поставил хозяин сруб, сделал временную крышу и оставил на зиму для осадки. Весной приехал, а дома нет. Подъехали ушлые люди на «КамАЗе», раскидали по бревнышку, погрузили и были таковы. Следующий сруб хозяин уже застраховал.

Кроме воровства бичом загородной недвижимости являются пожары. Причем больше страдают не деревянные, а кирпичные дома. Они плохо переносят перепад температур. Поэтому в кирпичных стенах могут возникнуть напряжения и трещины. Зная это, многие хозяева на зиму не выключают электричество или газовое отопление. Попала влага на проводку, выключили, а потом включили газ – и готов пожар. Соседи заметят и вызовут МЧС, когда покажется открытое пламя. То есть когда дом как объект недвижимости восстановлению уже не подлежит.

Спасение только в страховании. Предложений много, и они разнообразны. Не обязательно покупать дорогой «коробочный» полис, страхующий от всего, включая землетрясение. Можно выбрать недорогой, за 2–5 тыс. руб. в год, но покрывающий основные риски.

Все больше россиян понимают это и страхуются. На пике кризиса, в 2009 году, доля застрахованной загородной недвижимости опустилась до 36%. Что вызвало новую волну разговоров о введении обязательного ее страхования, как в советское время. Но не ввели, и рынок восстановился сам: в 2010 году было застраховано уже 45% всей загородной недвижимости, а по итогам 2011 года – 48%.

Механизм страхования очень прост: приезжает агент, оценивает объект недвижимости, уточняет риски и заключает договор. Есть подводный камень: нужно следить, чтобы стоимость недвижимости не занизили. Страховщику это выгодно: меньше платить по полису, а владельцу недвижимости – нет. Впрочем, рынок конкурентный, и, если какой-то страховщик упорно занижает стоимость объекта, можно просто выбрать другую компанию. Нужно только, чтобы она была надежной, зарекомендовавшей себя выплатами именно в этом виде страховых услуг. И не гнаться за демпинговыми ценами. Случись что, отстраиваться придется по рыночным ценам, а стройматериалы (и загородная недвижимость) в 2011 году подорожали на 5–7%.

Возможно, проблема оценки загородной недвижимости вскоре решится радикально. Власти всерьез хотят ввести налог на недвижимость, но для этого ее нужно сначала оценить. Фискальная оценка позволит установить твердую стоимостную базу и перейти

к обязательному страхованию недвижимости. Если оно будет введено, те, кто уже имеет полис, окажутся в выигрыше.

Источник: [Московский комсомолец](#), № 25913, 10.04.12

Автор: Чувиляев П.