

КИНЗЯБУЛАТОВ Р.З.,

аспирант кафедры финансов Башкирского государственного аграрного
университета

Развитие жилищного страхования в регионе – основа социально-экономической стабильности

Необходимость страхования жилищного фонда в Республике Башкортостан, как и в Российской Федерации обусловлена целым рядом факторов: ростом затрат, связанных с эксплуатацией жилищного фонда и его технический состоянием, значительными убытками от аварий, стихийных бедствий, других чрезвычайных событий. Страхование имущественных и жилищных прав собственников и нанимателей жилья в регионе может стать важнейшим механизмом позволяющим сформировать дополнительные финансовые ресурсы, направленные на восстановление утраченного или поврежденного жилья в результате чрезвычайных событий, и на развитие инженерной инфраструктуры.

Страхование жилищного фонда представляет собой резерв снижения государственных расходов на возмещение убытков при наступлении страховых случаев, а также является источником долгосрочных инвестиций в экономику и следовательно фактором реализации социально-экономического потенциала региона.

В свою очередь, и органы власти из-за отсутствия рыночного механизма гарантий на случай уничтожения или повреждения жилища вынуждены принимать решения о ремонте или замене, неся существенные непредвиденные бюджетные затраты.

Существует реальная потребность в страховании имущественных прав собственников и нанимателей жилья для создания страхового фонда, предназначенного для компенсации ущерба в жилищной сфере. Необходимость формирования такого финансового источника объясняется специфической природой и неопределенностью динамики ущерба в жилищной сфере. Они не могут быть учтены и заложены в плановые расчеты вместе с коммунальными платежами и расходами на содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

В целях изучения имеющегося опыта страхования жилья г. Уфы и разработки эффективного механизма страхования жилья для региона, является необходимым изучение состояния и развития жилищного фонда города Уфы и республики в целом.

Следует отметить, что в целом жилищный фонд г. Уфы находится в удовлетворительном состоянии, и имеет износ менее 60% (таблица 1, по данным Башкортостанстата), между тем более 9% жилья находится в

неудовлетворительном состоянии и данный показатель будет в ближайшее время расти.

Таблица 1. Техническое состояние жилищного фонда г. Уфы в 2004г.

Техническое состояние в процентах	Кол-во строений	%	Общая площадь, тыс. кв.м.	%
От 0 до 30% (хорошее)	12763	37	14690,5	77
От 30% до 60% (удовлетворительное)	18393	54	3927,6	21
Свыше 60% (неудовлетворительное)	3180	9	357,5	
в том числе				
Свыше 70%-каменных(ветхое жилье)	159		43	
Свыше 60%-деревянных и прочих (ветхое жилье)	3021		314,5	
	34336		18975,6	

Как мы видим, существует реальная потребность в страховании имущественных прав собственников и нанимателей жилья для создания страхового фонда, предназначенного для компенсации ущербов в жилищной сфере. Необходимость формирования такого финансового источника объясняется специфической природой и неопределенностью динамики ущербов в жилищной сфере. Они не могут быть учтены и заложены в плановые расчеты вместе с коммунальными платежами и расходами на содержание и текущий ремонт жилищного фонда.

Основными целями развития жилищного страхования в регионах по нашему мнению должны быть:

- направление инвестиционного потенциала страховщиков на решение социально-экономических проблем региона;
- обеспечить доступность для населения страховых услуг;
- финансовое обеспечение социальных гарантий населения;
- использование механизмов страхования для формирования стабильных рыночных отношений.

Рассмотрим развитие страхования жилищного фонда Республики Башкортостан на примере г. Уфы.

С января 2005 года в г. Уфе по согласованию с Администрацией г. Уфы уполномоченные страховые компании: Страховой Дом «ВСК», Росгосстрах-Аккорд и СГ «УралСиб», приступили к реализации программы добровольного страхования жилых помещений с включением страхового взноса в квитанции по уплате коммунальных платежей. Программа страхования жилых помещений призвана защитить имущественные интересы собственников и нанимателей жилья и обеспечить им возмещение убытков в случае повреждения или уничтожения отделки и оборудования жилых помещений.

В связи с тем, что органы местного самоуправления не участвуют в выплате страхового возмещения по ущербу, нанесенного застрахованным жилым помещениям - в г. Уфа было введено ограничения на объем страхового покрытия, а именно - страховая защита не распространяется на конструктивные элементы жилых помещений.

По статистике в современных многоквартирных домах повреждению подвергается отделка жилых помещений, а также сантехническое, газовое и электрооборудование, указанные ограничения не ущемляют интересов страхователей - собственников и нанимателей жилья. В то же время, исключение из страхового покрытия конструктивных элементов зданий приводит к снижению страховых сумм, что значительно уменьшает размер страховых взносов и делает такой вариант страхования более доступным для широких слоев населения, что на первом этапе является приемлемым для региона.

Страхование производится на случай повреждения или уничтожения внутренней отделки, инженерного, газового или электротехнического оборудования в результате наступления: пожара, взрыва газа, аварии внутреннего водостока, водопроводных, отопительных и канализационных систем, в том числе произошедших вне застрахованных помещений, и правомерных действий по их ликвидации; стихийных бедствий, а также сопровождающих их осадков. При этом страховые взносы составляют 30 коп. за 1 м², таким образом в месяц страховой взнос для однокомнатной квартиры составит 10 руб., для трехкомнатной – примерно 19 руб. Страхователь перечисляет страховой взнос в страховую организацию, договор вступает в силу с первого дня месяца, следующего за месяцем уплаты ежемесячного страхового взноса. При возникновении страхового случая он получает возмещение от страховой организации по договору страхования. Возмещение страхователь получает в деньгах, на расчетный счет в любом банке и отказывается от натуральной формы возмещения через эксплуатирующую организацию, ответственную за восстановление поврежденного жилья. В свою очередь страховщик не пользуется правом суброгации, освобождая эксплуатирующие организации от дополнительных расходов. В результате возникает положительный экономический эффект для всех участников отношений, а именно: страхователь получает денежное возмещение ущерба, что до сих пор было нереально, страховщик – незначительную прибыль, местная администрация - существенную экономию бюджетных средств, жилищно-эксплуатационная организация освобождается от дополнительных работ и затрат на восстановление поврежденного жилья.

Исходя из экономического смысла отношений, правильнее всего принять название программы, которое звучит в некоторых городах РФ, в которых Программа действует, а именно: "Система адресной помощи населению при повреждении жилья в результате пожаров и аварий с использованием механизма страхования".

Процесс реализации добровольного страхования муниципального жилья может состоять из 4 основных этапов (рис. 1).

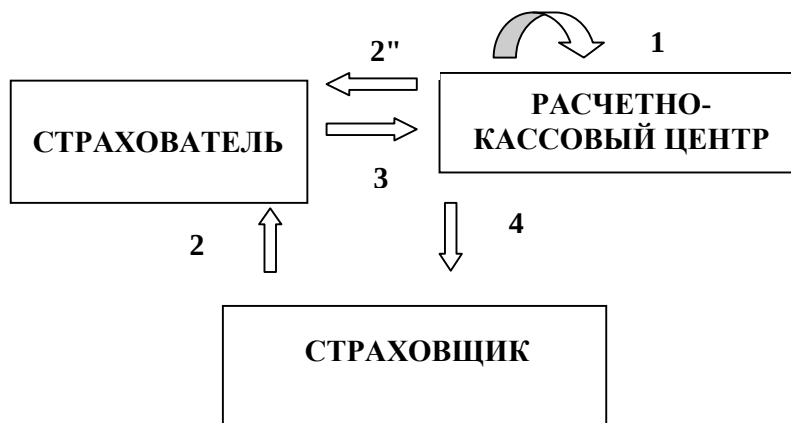


Рис.1. Схема страхования жилых помещений с использованием механизма уплаты страхового взноса при помощи квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг

На первом этапе реализации механизма добровольного страхования жилищного фонда необходимо произвести оценку жилого фонда города по базе данных бюро технической регистрации, определить страховую стоимость, а также страховые суммы. На наш взгляд, целесообразнее использовать в модели страхования жилищного фонда методику оценки страховой стоимости жилых помещений, максимально приближенной к рыночной цене жилых помещений.

На втором этапе производится адресная рассылка страховых свидетельств (оферта), а также включение страхового взноса в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с программным обеспечением расчетного кассового центра, проверяется корректность разделения обязательных коммунальных платежей и добровольных страховых взносов.

На третьем этапе страхователи на добровольной основе включают страховой взнос в процессе оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Таким образом, на четвертом этапе расчетно-кассовый центр предоставляет имеющиеся сведения о страхователях оплативших страховой взнос, и перечисляет страховые взносы в страховую компанию.

Опыт реализации программы показал, что даже на начальном этапе 10% населения г. Уфы стали страхователями (рис. 2.). Страховыми компаниями было собрано за год 3 330 580 руб. страховых взносов, 20% или 666117 руб. которых были перечислены в УЖХ г. Уфы, в качестве превентивных фондов страховщика, могут направляться, в соответствии с установленным страховым законодательством правилами на основании совместных решений страховщика и администрации города, на финансирование мероприятий по предупреждению ущерба застрахованным объектам и иные цели, связанные с предупреждением

ущерба жилищной сфере на этой территории.

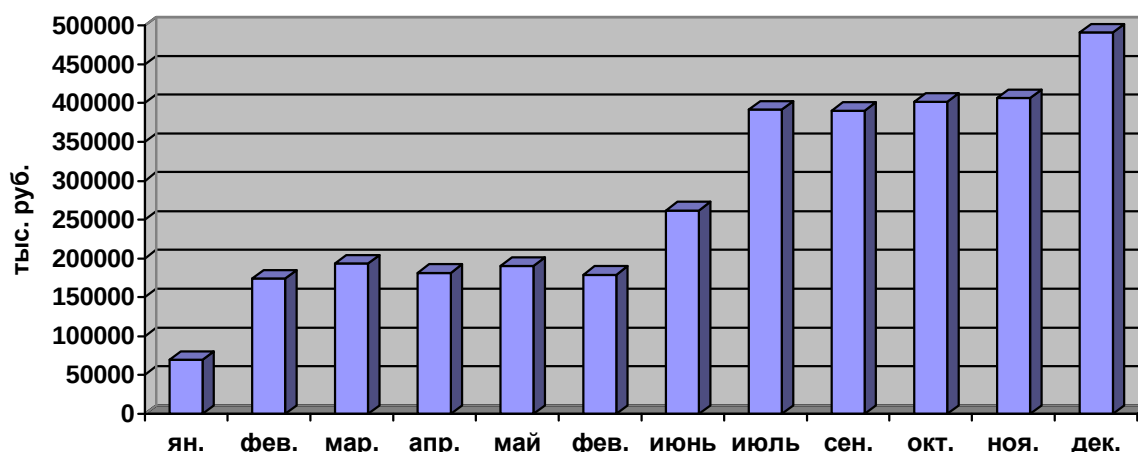


Рис. 2. Динамика роста страховых премий по льготной программе страхования жилищного фонда г. Уфы в 2005г.

Как показывает мировой опыт и отечественная практика, внедрение комплексной системы жилищного страхования позволяет защитить не только имущественные интересы собственников муниципального и приватизированного жилья, но и создает финансовое обеспечение социальных гарантий граждан, так в г. Уфе за 2005г. по льготному страхованию жилья было выплачено страховыми компаниями более 980000 рублей страхового возмещения.

Программа добровольного страхования жилых помещений в г. Уфе использует механизм реализации массовых страховых программ, который предусматривает постепенное привыкание к программе будущих страхователей (ежемесячное включение страхового платежа в квитанции). Работа страховщиков по аналогичным программам в регионах РФ - Московской, Псковской, Саратовской, Калининградской областях, показала, что уже через два, три года можно достичь 20-25% участия жителей города. Они будут иметь возможность получать страховое возмещение от страховых компаний в случае повреждения жилого помещения, что в свою очередь приведет к снижению нагрузки на бюджеты коммунальных предприятий, оказывающих услуги населению по эксплуатации жилищного фонда.

Необходимо признать, что поиск региональных форм решения проблемы страхования жилья не стимулирует разрешение этой задачи в рамках реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства на федеральном уровне. На сегодняшний день в стране не ведется официальная статистика ущербов в жилищной сфере, что осложняет расчет величины страхового тарифа, нет четкого понимания необходимости введения страхования жилья.

Следует отметить, что для дальнейшего развития и повышения эффективности жилищного страхования в Республике Башкортостан необходимо:

- создать региональный центр для общей координации реализации

программы, с включением в его состав представителей федеральных и региональных органов власти, органов местного самоуправления, региональных союзов страховщиков;

- повысить привлекательность добровольного страхования жилья, увеличивая количество рисков, подлежащих страхованию;
- развивать страховую культуру среди граждан Российской Федерации, руководителей региональных органов власти, органов местного самоуправления, предприятий и организаций.

Механизм страхования муниципального жилищного фонда в регионе реализуется без привлечения бюджетных средств. Главным отличием осуществляемого страхования в том, что оно не требует участия городского бюджета. Оплата страхового взноса производится через расчетные книжки. Прямую выгоду от страхования жилищного фонда по данной системе получает также муниципалитет. С помощью страховой организации создается дополнительный целевой внебюджетный резервный фонд, который расходуется на восстановления поврежденного жилья. К тому же весь страховой фонд обеспечивает финансовые гарантии. Система страхования удобна и выгодна муниципальным властям и населению. Однако следует отметить, что реализация программы жилищного страхования предъявляет страховой компании определенные условия, а именно должна обладать финансовой устойчивостью, значительными страховыми резервами, которые позволяют производить перераспределение средств по видам страхования, широко разветвленной сетью филиалов компании.