СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ……………………………………………………………..….3

ГЛАВА І: ПОНЯТИЕ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА…………….....5  
 1.1 Становление страхования в России……………………………..……5

2.1 Основные понятия процедуры страхования………………….……...7

ГЛАВА ІІ: ПРОЦЕДУРА СТРАХОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ…....13

2.1 Процесс осуществления страхования………….................................13

2.2 Государственное регулирование страховой деятельности…….…..16

2.3 Страхование недвижимости в Санкт-Петербурге……………….....18

ГЛАВА ІІІ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ СТРАХОВАНИЯ

НЕДВИЖИМОСТИ……………………………………………………....19

3.1 Факторы риска и особенности страхования недвижимости…….…19

* 1. Существующие проблемы и пути их решения………………….….20

ЗАКЛЮЧЕНИЕ……………………………………………………….…..22

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ………………….…..24

ВВЕДЕНИЕ

Процедура страхования является важной составляющей большинства видов предпринимательской деятельности. Недвижимость является одним из наиболее частых объектов страхования, что обусловлено ее высокой экономической ценностью. Недвижимость является основой любой хозяйственной деятельности и играет важную роль в жизни человека. Этим обусловлена актуальность темы страхования недвижимости.

Целью работы является рассмотрение настоящего положения дел на рынке страхования недвижимости, выявление особенностей страхования недвижимости и сложившихся проблем в сфере страхования.

Объектом исследования является страхование имущества, а именно - страхование недвижимости.

Для выполнения цели поставлены следующие задачи:

* рассмотреть процесс становления страховой деятельности в России;
* определить основные понятия и термины сферы страхования;
* проследить роль государства в страховании недвижимости;
* выделить существующие проблемы и возможные пути их решения.

Для выполнения задач и достижения цели использованы теоретические методы исследования.

Курсовая работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

Во введении сформулированы цель и задачи работы, определены методы.

В первой главе обозначено содержание понятия страхования и теоретические основы страхования: термины, виды страхования, имущественное страхование. Приведена история становления страхования в России.

Во второй главе подробнее рассмотрена процедура страхования недвижимости, освещена роль государства в сфере страхования. Рассмотрено существующее положение дел на рынке страхования недвижимости в Санкт-Петербурге.

Третья глава содержит рассмотрение особенностей страхования недвижимости и рисков, связанных с ним. Освещены проблемы, с которыми сталкивается современный рынок страхования в России.

В заключении приведены выводы по курсовой работе.

Список использованной литературы содержит 12 наименований.

ГЛАВА І: ПОНЯТИЕ СТРАХОВАНИЯ ИМУЩЕСТВА  
**1.1 Становление страхования в России**

Процедура имущественного страхования зародилась еще в эпоху Римской империи, однако понятие классического страхования имущества появилось в Европе в XIII- XIV вв. Становление и развитие имущественного страхования в России условно можно разделить на 3 этапа:

1. дореволюционный (18 в. – нач.20 в.);
2. социалистический (1917-1990 гг.);
3. современный (с 1991 г. по наше время).

Имущественное страхование зародилось во времена правления императрицы Екатерины ІI, которая в манифесте от 26 июня 1776 г. объявила о создании Государственного Заемного Банка. В составе Банка была создана Страховая экспедиция, которая принимала на страхования дома, состоящие в залоге в этом банке, при этом страховались только каменные дома в крупных городах. В 1822г. банка был упразднен, так как деятельность Страховой экспедиции не получает широкого распространения. В это время в Правительстве зарождались идеи создания частной компании по страхованию. Эти идеи переросли в создание в 1827 году «Первого Российского страхового от огня общества ». Правительство предоставило обществу ряд весомых льгот и привилегий. Они заключались в получении исключительного права проведения страхования строение в определенных регионах страны на 20 лет, и при этом устанавливалось освобождения от уплаты всех налогов на этот же срок. Именно эти факторы способствовали эффективному развитию страхования. К началу 19 в. страхование представляло собой сформированный вид коммерческой деятельности. Получили распространение частные страховые компании – «Второе страховое от огня общество» (1835 г.), Российское общество страхования капиталов и доходов «Жизнь»(1835 г.), общество «Саламандра» и другие организации, которые специализировались преимущественно на страховании от огня. Впоследствии развивались такие виды деятельности, как страхование имущества и страхование грузов.

С 1885 г. в России была легализована деятельность иностранных страховых обществ. Первыми из них были «Нью-Йорк» (США, 1885 г.), «Урбен» (Франция, 1889 г.), «Эквитебл» (США, 1889 г.). Иностранные общества подчинялись общей системе государственного надзора.

В 1894 г. был установлен государственный надзор, за деятельностью страховых организаций, осуществляемый Министерством внутренних дел. Все страховые общества обязаны были предоставлять отчет о своей деятельности государству.

В 1895 г. начало функционировать первое перестраховочное общество – «Общество Русского перестрахования».

Рост конкуренции в этой сфере деятельности привел к необходимости саморегулирования. В 1874 г. состоялся съезд представителей акционерных страховых обществ, где были установлены общие тарифы для страховых премий. Тарифное соглашение вошло в силу в 1875 г. Еще одним результатом соглашения стало появление общества взаимного страхования. В 1909 г. был сформирован Российский Союз Обществ взаимного страхования от огня, в который к 1923 г входили 124 общества.

Развитие страховой системы было прервано в 1914 г. в связи с Первой Мировой войной. А в 1917 г., после Великой Октябрьской Революции, страховая деятельность была вовсе упразднена. Однако уже в 1918 г. власть была вынуждена возродить страхование, создав Всероссийский Кооперативный Страховой Союз.

Страховая деятельность стихийно развивалась после распада Советского Союза. А в 1998 г. Правительство определяет основные направления развития национальной системы страхования в Российской Федерации до 2002 г. В этот были внесены корректировки в Закон «Об организации страхового дела».

В 2002 г. была принята Концепция развития страхования в Российской Федерации, основными задачами которой являлись:

* формирование законодательной базы;
* развитие обязательного и добровольного видов страхования;
* создание эффективного механизма государственного регулирования и надзора за страховой деятельностью;
* стимулирование перевода сбережений населения в долгосрочные инвестиции с использованием механизмов долгосрочного страхования жизни.
  1. **Основные понятия процедуры страхования**

**Страхование** – это отношения по защите имущественных интересов хозяйствующих субъектов и граждан при наступлении определенных событий (страховых) случаев за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий).

Существуют две **формы** страхования – добровольная и обязательная. Добровольная форма страхования осуществляется на основе свободного волеизъявления физических и юридических лиц путем заключения договора между страховщиком и страхователем. **Страховщиком** именуется хозяйственный субъект, созданный для осуществления страховой деятельности и имеющие лицензию на осуществление данной деятельности. **Страхователь** – физическое или юридическое лицо, которое страхует принадлежащий ему объект. Обязательное страхование осуществляется только в силу закона, принятого в Российской Федерации.

Одним из основных бизнес-процессов в страховании является **андеррайтинг**. Посредством данного вида страховой деятельности реализуется ключевая функция страховщика – оценка и принятие риска. Утвержденное понятие (дефиниция) андеррайтинга отсутствует. Под андеррайтингом с страховании принято понимать процесс анализа предлагаемых на страхование рисков, принятия решения о страховании того или иного риска и определения адекватной риску тарифной ставки и условий страхования. Каждая страховая компания формирует политику андеррайтинга – совокупность правил, действий, решений компании на целевом рынке, отборе объектов страхования, объеме предоставляемой защиты, требований к качеству принимаемых на страхование рисков, требований к экспертизе объектов, установление обязательных оговорок и исключений, установление минимального размера страховой премии, направленных на формирование страхового портфеля и управления им, обеспечивающих достижение заданного финансового результата.

Процесс андеррайтинга, как правило, делится на следующие этапы:

* оценивание рисков, свойственных объекту, предлагаемому к страхованию;
* выработка решений о страховании объекта и отказа в страховании;
* определение сроков, условий и размеров страхового покрытия;
* расчет размера страховой премии;
* подготовка и предложение соответствующим службам страховщика по схеме перестрахования.

Итогом процесса андеррайтинга является принятие или непринятие страховщиком тех или иных рисков, а в случае принятия – определение размера страховой премии, тарифной ставки и условий страхования.

В зависимости от объекта страхования выделяются три крупные **отрасли**: личное страхование, имущественное страхование, страхование ответственности.

Система страхования регулируется Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом о 31 декабря 1997 г. № 157 – ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», а также различными нормативными документами.

Законодательством установлены следующие объекты страхования: имущественные интересы, не противоречащие законодательству РФ, связанные с жизнью здоровьем страхователя или страхового лица, владением, пользованием, распоряжением имуществом (имущественное страхование), с возмещением страхователям причиненного им вреда личности или имуществу физическому или юридическому лицу (страхование ответственности). Объектами при страховании имущества являются:

* основные и оборотные средства;
* объекты незавершенного строительства;
* объекты капитального строительства;
* товарно-материальные ценности;
* домашнее имущество.

Застраховать можно все имущество или его часть, а именно: строения, отдельные объекты, машины, здания, оборудование, в том числе имущество, переданное в аренду.

Таким образом, страхование недвижимости относится к страхованию имущества.

Страхование может осуществляться двумя методами:

* по методу первого риска – возмещение производится в пределах страховой суммы, указанной в договоре;
* по методу страхования предельного риска – сума возмещения по страховому случаю превышает сумму по договору, предусматривает оплату только крупных убытков;
* по методу страхования с франшизой. Под франшизой понимается освобождение страховщика от возмещения убытков, не превышающих определенного размера. Франшиза представлена двумя видами - выделяют условную и безусловную франшизу.

Под условной франшизой понимается освобождение ответственности страховщика за ущерб, не превышающий определенную сумму, и его полное покрытие, если размер ущерба превышает франшизу.

Безусловная франшиза – это часть убытка, не подлежащая возмещению страховщиком и вычитаемая при расчете страхового возмещения, подлежащего выплате страхователю, из общей суммы возмещения.

Существуют следующие виды страхования: титульное страхование, страхование утраты имущества, страхования ущерба, нанесенного ремонту, страхование гражданской ответственности, страхование ипотеки, страхование строительно-монтажных работ. Рассмотрим каждый вид подробнее:

1. Титульное страхование, или страхование утраты права собственности. Связано с возможными рисками утраты права собственности в результате ошибок при приватизации или смене права собственности. Страхование может обеспечить защиту от возможных претензий со стороны третьих лиц. Таким образом, титульное страхование защищает право собственности. Тарифы на данный вид страхования находятся на довольно высоком уровне и составляют от 0,2% до 4,5% от страховой суммы. Величина тарифа зависит от таких факторов, как конъюнктура на ранке недвижимости, срока эксплуатации того или иного объекта, наличие или отсутствие необходимой для объекта недвижимости документации и др.

Стоимость титульного страхования напрямую зависит от цены приобретаемой недвижимости. Полис страхования может быть оформлен лишь после проверки юридической чистоты объекта недвижимости.

1. Страхование утраты имущества (разрушения здания). Такой вид страхования покрывает риски, которые связаны с полным или частичным разрушением здания. Именно такой вид страхования требует банки в случае ипотечного кредитования или залога объекта недвижимости.
2. Страхование ущерба, нанесенного ремонту. Данный вид страхования покрывает ущерб, который может быть нанесен при ремонте квартиры третьими лицами или природными катаклизмами. Такой вид страхования востребован в последнее время. Стоимость такой страховки может составлять от 0,1% до 1% от страхуемой суммы жилья.
3. Страхование гражданской ответственности. Такой вид страхования покрывает расходы на возмещение ущерба третьим лицам в результате использования недвижимости. Данный вид страхования востребован для лиц, передающих свою собственность в аренду.
4. Страхование ипотеки. Данный вид страхования необходим банкам, которые требуют страховать жизнь и здоровье заемщика, а также приобретаемое имущество от всех рисков утраты. В таком случае речь идет о комплексном страховании.
5. Страхование строительно-монтажных работ (СМР) – один из наиболее востребованных видов страхования в сфере строительства. Он предполагает страхование риска инвестора (заказчика) строительно-монтажных работ, которые связаны с утратой объекта до момента приемки или с невыполнением строительных работ (риск потери инвестиций). Также могут страховаться риски подрядчика, связанные со случайной гибелью или повреждением объекта строительства либо реконструкции при осуществлении работ по капитальному строительству, реконструкции и капитальному ремонту зданий и сооружений, либо при монтажных работах.

Страхованию подлежит как жилая, так и коммерческая недвижимость. Значимость страхования объектов коммерческой недвижимости повышается, если данные объекты находятся в залоге или лизинге. При страховании коммерческой недвижимости сложно однозначно определить средний тариф страхования. Как правило, он варьируется от 0,05-0,5% от страховой суммы за год страхования. Условно выделяют следующую классификацию тарифов:

* 0, 005 – 0,5 от суммы страховой выплаты – объекты крупного бизнеса;
* 0,15 – 0,25% - объекты среднего бизнеса – торговые, офисные центры;
* 0,25 – 0,5% - объекты малого бизнеса.

Тарифа на страхование торгового, офисного и производственного оборудования находятся в диапазоне 0,18% - 0,4%.

Стоит учитывать, что существуют объекты, не подлежащие страхованию. К таким объектам относятся:

* ветхие строения, находящиеся в аварийном состоянии;
* строения, находящиеся в зоне стихийных бедствий;
* дома, подлежащие аресту или конфискации;
* строения, подлежащие уничтожению или повреждению по распоряжению гражданских или военных властей.

Пример стоимости полиса при титульном страховании квартир и страховании квартиры от пожаров, стихийных бедствий, краж:

1. Полис при титульном страховании.

При страховании квартиры в Санкт-Петербурге стоимостью 2 500 000

рублей от утраты прав собственности стоимость полиса составит 3600 рублей, при периодичности уплаты взносов равной 1 году.

2. При страховании квартиры, расположенной в Санкт-Петербурге, от следующих рисков: пожар, взрыв газа; стихийные бедствия; кража с взломом, грабеж; противоправные действия третьих лиц; залив, повреждение водой учитывается стоимость отделки, технического оборудования, движимого имущества. Например, объектами страхования являются отделка стоимостью 500 000 рублей, техническое оборудование – 300 000 рублей, движимое имущество – 500 000 рублей. Стоимость полиса составит 7875 рублей при периодичности выплат равной 1 году.

ГЛАВА ІІ: ПРОЦЕДУРА СТРАХОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

**2.1 Процесс осуществления страхования**

Для осуществления страховой деятельности юридическое лицо должно получить лицензию, подтверждающую право на осуществление данного вида деятельности. Выдачей лицензий занимается Росстрахнадзор, куда с заявлением обращается потенциальный страховщик. При этом заявление содержит:

* полное название страховщик и его юридический адрес;
* размеры уставного капитала и других собственных средств;
* виды страхования, по которым представлены документы на лицензирование;
* территория, на которой планируется осуществление страховой деятельности;
* наименование и юридический адрес банка (банков), в котором открыты счета на имя страховщика.

К заявлению должны прилагаться:

* заверенные копии учредительных документов;
* копия свидетельства о регистрации;
* ставки банков о размере оплаченного уставного капитала;
* экономическое обоснование страховой деятельности (бизнес-план на 3 года, план по перестрахованию, план размещения страховых резервов, баланс страховщика с приложением отчета о финансовых результатах;
* Правила по видам страхования, в которых обозначены определение объектов страхования, тарифы страховых взносов, максимальный и минимальный срок страхования и др.;
* Расчет страховых тарифов;
* Сведения о руководителях и заместителях.

Росстрахнадхор рассматривает документы в срок, не превышающий 60 дней со дня их подачи. За выдачу лицензии взимается государственная пошлина.

Результатом сделки между страховщиком и страхователем является заключение договора. В случае страхования недвижимости договор представляет собой договор по страхованию имущества и может быть заключен на следующих условиях:

* пропорционального страхования. При таком виде страхования размер страхового возмещения пропорционален отношению страховой суммы к страховой стоимости объекта;
* непропорционального страхования. В этом случае размер возмещения связан с масштабом и происхождением страхового случая.

При этом стоимость страхования определяется двумя основными показателями – величиной тарифной ставки и ценой на страхуемый объект. И если уровень страховых тарифов у разных страховых компаний находится на схожем уровне, то цены на объект недвижимости колеблются в широком диапазоне. Что касается тарифов, то страховка, например, каменной постройки обходится в 0,4 -0,5% от страховой суммы в год, деревянных строений – 0,8 – 1,6%. Тарифы на страхование загородной недвижимости составляют от 0,3 до 1,4% от страховой суммы. По страхованию недостроенного объекта тариф составляет 0,5%. Отделка квартир страхуется по тарифам от 0,4% до 1,4 % от страховой суммы.

Стоимость комплексного страхования напрямую зависит от рыночной стоимости объекта недвижимости. При этом стоит отметить, какие еще факторы влияют на стоимость страхования. Год постройки при определении стоимости страхования большой роли не играет, важнее считается состояние и величина физического износа объекта – если объект находится в плохом состоянии цена полиса значительно увеличиться, либо может последовать отказ в страховке.

При отдельном страховании внутренней отделки помещения цена полиса зависит от того, какие именно объекты желает застраховать страхователь. Страховая сумма при этом определяется на основании стоимости застрахованных элементов, а не стоимости квартиры. При этом практика показывает, что комплексное страхование квартиры может обходиться в 2-3 раза дешевле, а долговременные соглашения оказываются выгоднее, чем годовые или сезонные.

При наступлении страхового случая страхователю рекомендуется попытаться по возможности сократить его последствия, уменьшить ущерб, обращаясь при этом в специальные службы (ЖЭК, МЧС и др.). Необходимо известить страховщика о происшествии в течение суток. На подачу письменного заявления при этом, как правило, отводится от 3 до 5 дней. К письменному заявлению возможно приложение фото или видео, которые в полном виде отражают происшествие. Полный список необходимых документов устанавливает эксперт страховой компании, осматривающий помещение.

При наличии страхования титула страхователю рекомендуется обратиться к страховщику с заявлением сразу же после получения повестки в суд, подтверждающей предъявление претензий третьими лицами.

Срок, в который страховая компания обязуется произвести выплату компенсации, составляет от 5 до 15 дней после предоставления необходимых документов. Кроме письменного заявления необходимо предоставить оригинал страхового полиса, документы, удостоверяющие личность, а также документа, которые подтверждают право собственности на недвижимость, указанную в договоре. Передаются страховщику результаты экспертизы и перечень поврежденного или утраченного имущества, а также акты, составленные милицией (или другими службами), которые подтверждают происшествие, повлекшее ущерб.

Если страховая компания необоснованно оказывает в выплате компенсации или сумма компенсации расходится с суммой, указанной в полисе, страхователь имеет права направить досудебную претензию в компанию и Федеральную службу страхового надзора (ФСНН). Если претензии не удовлетворены, необходимо обращение в суд.

**2.2 Государственное регулирование страховой деятельности**

Государственный надзор за страховой деятельностью осуществляется в целях соблюдения требований, установленных законодательством РФ о страховании, эффективного развития страховых услуг, защиты прав и интересов страхователя, страховщик, иных заинтересованных лиц и государства. Такой контроль осуществляет Федеральная служба России по надзору за страховой деятельностью. К ее основным функциям относятся:

* Выдача лицензий страховщикам не осуществление страховой деятельности;
* Ведение единого государственного реестра страховщиков;
* Контроль над обоснованностью страховых тарифов и обеспечением платежеспособности страховщиков;
* Определение правил формирования и размещения страховых резервов, показателей и форм учета страховых операций и отчетности о страховой деятельности;
* Обобщение практики страховой деятельности, разработка и представление предложений по развитию и совершенствованию законодательства РФ о страховании.

Федеральная служба по надзору за страховой деятельностью имеет право:

* Получать у страховщиков установленную отчетность о страховой деятельности, информацию об их финансовом положении для выполнения возложенных на нее функций;
* Производить проверки соблюдения страховщиками законодательства РФ о страховании и достоверности предоставляемой отчетности;
* При выявлении нарушений страховщиками требований настоящего закона давать им предписания по их устранению, приостанавливать или ограничивать действие лицензий этих страховщиков впредь до устранения выявленных нарушений либо принимать решение об отзыве лицензий;
* Обращаться в арбитражный суд с иском о ликвидации страховщика в случае неоднократного нарушения последним законодательства РФ, а также о ликвидации предприятий, осуществляющих страхование без лицензии.

Однако государство принимает участие в процессе страхования объектов недвижимости не только как законодательный институт. Одним из новых активно развивающихся на российском рынке направлений страховой деятельности является страхование договорной ответственности в частности за исполнение контрактов, связанных с реализацией государственных заказов на выполнение строительных работ. Регулирующий этот вопрос закон 94-ФЗ принят 21 июля 2005г. Часть 4 статьи 29 Закона предусматривает, что обеспечение может быть представлено в форме: банковской гарантии; передачи заказчику в залог денежных средств; договора страхования ответственности по контракту. Как показала практика 2006-2008гг. наиболее рациональной с точки зрения подрядчика является обеспечение исполнения обязательств в виде предоставления договора страхования ответственности по государственному контракту. Использование страховых механизмов позволяет страхователю (подрядчику), в отличие от других форм обеспечения, избежать возможных убытков поскольку, если подрядчик представил в виде обеспечения денежные средства или банковской гарантию, то возмещение убытков происходит за счет самого подрядчика (исполнителя) госзаказа, в то время как при предоставлении обеспечения в виде договора страхования, возмещение убытков государственному заказчику осуществляет страховая компания. Учитывая постоянно растущие объемы государственного заказа, масштабность заказов и капиталоемкость объектов, увеличение спроса в этом секторе рынка, страховые компании принимают все более активное участие в реализации этой важнейшей государственной задачи.

**2.3 Страхование недвижимости в Санкт-Петербурге**

Важность процедуры страхования на сегодняшний день могут осознать не все собственники недвижимости. Несмотря на то, что страхование может повлечь дополнительные расходы по содержанию объекта, оно позволяет значительно снизить убытки при непредвиденных ситуациях, которые влекут за собой ущерб недвижимому имуществу. Пользуется популярностью страхование, преимущественно, коммерческой недвижимости или имущества, которое предоставлено в залог. Страхование жилья лишь набирает обороты: население не понимает необходимости страхования, не может обеспечить платежеспособный спрос. Это обусловлено, в первую очередь, низким уровнем дохода большинства собственников жилья, а также отсутствием страховой культуры. Установлено, что на сегодняшний день в Петербурге около 1,3 млн. квартир. Около 70 % квартир уже были приватизированы и принадлежат частным владельцам. Но собственники часто страхуют не квартиру, а свое домашнее имущество или конструктивные элементы здания.

Анализируя рынок компаний, осуществляющих страхование недвижимости, в Санкт-Петербурге, можно отметить, на рынке действует четыре основных игрока: ООО «Росгосстрах Северо-Запад», ЗАО «СО Прогресс-Нева» (с 2006 года входит в «Ренессанс страхование»), ЗАО «Страховая компания «АСК-Петербург» и ЗАО «Русь» (после 2002 года — ЗАСО «Ergo Русь»). Попасть в эту сферу юридическим лицам не так просто: необходимо согласование с Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ). В этом году поднимался вопрос о монополизации рынка страховщиков недвижимости, что было вызвано жалобой ОАО «Страховой компании «Гайде», которая не получила разрешение КУГИ на осуществление деятельности. Этот прецедент не остался без внимания Управления Федеральной антимонопольной службы, которая потребовала устранить нарушения.

ГЛАВА ІІІ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ СТРАХОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

* 1. **Факторы риска и особенности страхования недвижимости**

При страховании объектов недвижимости принято выделять следущие виды рисков:

1. Стихийные бедствия (землетрясения, оползни, обвалы, бури, ураганы, наводнения, град, ливень, морозы, взрывы, удары молнии);
2. Воздействия третьих лиц (затопление, проникновение воды из соседних помещений, кража с взломом, хищение транспортных средств, повреждение имущества водой их водопроводных, канализационных, отопительных, пожарных систем, неправомерные действия третьих лиц);
3. Оседание почвы и действие подпочвенных труб.

Одной из главных особенностей страхования недвижимости является дифференциация объектов страхования. Выделяют следующие объекты страхования:

* здание (помещение), квартира – совокупность капитальных конструкций и инженерных коммуникаций;
* интерьер – внутренняя отделка, подвесные потолки, пол, столярные изделия, встроенные светильники и др.;
* движимое имущество – мебель, электронное оборудование, бытовая техника, ковры и др.

Страхованию подлежит чаще всего именно эта категория. При этом некоторые виды объектов подлежат профессиональной экспертной оценке.

Большинство страховых компаний предлагает клиентам застраховать свою квартиру комплексно, т.е. включить в страхование полный пакет услуг. Стоимость таких полисов, как правило, ниже. Однако страхователь не всегда нуждается в страховании каждой составляющей имущества.

* 1. **Существующие проблемы и пути их решения**

Как уже говорилось выше, одной из немаловажных проблем является низкая активность и просвещенность в области страхования недвижимости. На данный момент в стране по самым оптимистичным оценкам застраховано лишь 50% жилья. Необходима политика просвещения населения, социальная реклама и разъяснение необходимости и важности процедуры страхования недвижимого имущества.

Еще одной проблемой является сложность процедуры страхования. Однако мнение о том, что получение страхового полиса сулит много проблем и расходов можно отнести к стереотипам. Эту проблему может решить страховая компания индивидуально, разъясняя каждому клиенту все тонкости процедуры страхования, оказываю консультационную поддержку и придерживаясь честной и открытой политики по отношению к страхователям.

Наиболее важной проблемой для страховщиков является отсутствие адекватных инвестиционных инструментов, которые могли бы удовлетворить потребности фирмы-страховщика. То есть главным вопросом для страховщика становится вопрос о том, куда разместить временно свободные страховые резервы. Порядок размещения страховых резервов строго регламентируется государством, и отклонение от установленных правил со стороны страховых компаний может стоить им лицензии на право занятия страховой деятельностью. Однако, установив определенные обязательные правила, государство не несет никакой ответственности, если выполнение указанных правил приведет к негативным последствиям. Практически отсутствуют инструменты, обеспечивающие гарантированные государством условия надежности инвестирования страховщиком страховых резервов, прежде всего, в части своевременной их возвратности и оговоренной доходности. Эта проблема отражается и на страхователях – происходят сбои в порядке компенсационных выплат.

Еще одним затруднительным моментом является отсутствие квалифицированного персонала в сфере страхования, в том числе и страхования недвижимости. Страховые компании – лидеры расположены в крупных мегаполисах, и лишь ведущие игроки на рынке страховых услуг имеют в своем распоряжении опытных и квалифицированных страховых брокеров и агентов, оценщиков, экспертов, актуариев. Более мелкие страховые компании не всегда способны обеспечить качественные услуги страхователям и выдерживать конкуренцию на рынке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Страхование недвижимости является одной из самых востребованных процедур на рынке страховых услуг. Любой объект недвижимости представляет собой объект со сложным набором физических и правовых характеристик и обеспечивает владельцу жилье, стабильный доход и другие выводы. Стоимость объектов недвижимости высока, ее приобретение часто связано с кредитованием. Все эти факторы обеспечивают высокую экономическую ценность недвижимости, а потому ее страхование является важной процедурой. Актуально, на сегодняшний день, как страхование жилой недвижимости, так и коммерческих объектов. Процедура страхования недвижимости имеет ряд специфических особенностей, которые связаны с тем, что недвижимость обладает высокой конструктивной сложности и требует значительных затрат на ее содержание в оптимальном состоянии.

Спектр страховых услуг в сфере недвижимости постоянно расширяется. Страхованию подлежат как физические составляющие объекта недвижимости, так и права (титульное страхование). Титульное страхование играет важную роль при совершении сделок с недвижимостью, особенно с объектами вторичного рынка жилья, и обеспечивает страхование утраты права собственности или претензий третьих лиц.

Несмотря на то, что процедура страхования может повлечь дополнительные расходы в текущем периоде, она предоставляет гарантию от еще больших потерь в будущем.

Как и многие другие сферы финансовой деятельности, страхование требует стабильного совершенствования законодательной базы. На сегодняшний день существует закон, регламентирующий страховую деятельность, и другие нормативные акты. Страхование требует значительного внимания государства, главным образом в области законотворчества и в роли контролирующей инстанции. При этом должны учитываться интересы, как страхователя, так и страховщика.

Страхование недвижимости в России развивается высокими темпами. Однако рынок страховых услуг остро нуждается в высококвалифицированном персонале. Если кадровые вопросы будут решены, а законодательная база продолжит развиваться, отечественное страхование недвижимости способно выйти на европейский уровень.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1) Гражданский кодекс РФ 2 часть глава 48 ;

2) Федеральный закон от 31.12.97 № 157 – ФЗ «Об организации страхового дела в Российской Федерации»;

3) Федеральный закон от 21.06.2005 № 94 – ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»;

4) Страхование: Организация. Структура. Практика /И.Т. Балабанов, А.И. Балабанов. - СПб.: Питер, 2003.;

5) И.П. Иваницкий, А.Е.Яковлев «Введение в экономику недвижимости», Москва, «Кнорусс», 2010 г.;

6) С.Н Максимов «Экономика недвижимости», Москва, издательский центр «Академия», 2010 г;

7) А. В. Севостьянов «Экономика недвижимости», Москва, «Колосс», 2007 г;

8) Ю.А. Сплетухов, Е. Ф, Дюжиков «Страхование», Москва, 2006 г;

9) Фомичева Н.В. Страхование прав на недвижимое имущество и сделок с ним// Страховое дело. – 2005;

10) Гасников К.Д. Страхование риска утраты прав на недвижимое имущество // Журнал российского права, 2008, №5;

11) www.prostrahovanie.ru;

12) www.strahuemvseh.ru.