

# ЭКОНОМИКА, УПРАВЛЕНИЕ И ОРГАНИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

---

---

УДК 378.1

## ВВЕДЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ КАК ПУТЬ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

*С. С. Евсева*

*Астраханский государственный архитектурно-строительный университет*

Проблема страхования жилья остро стоит в нашей стране, так как нет ещё единого вида страхования. Задача исследования – предложить новый вид страхования, который будет выгоден жильцам и другим участникам страхования. В статье в качестве примера приводится такой вид страхования, как добровольное страхование жилья, который нашёл своё практическое применение в Москве. Вводим некоторые изменения в такой вид страхования: изменение будет состоять в том, что страховка должна стать обязательной. Появилась необходимость введения обязательного страхования, при этом предусматриваться должна также и страховка льготных слоёв населения за счёт субсидии. Стоит заметить, что такую программу необходимо применить в течение 10 лет. Данная программа позволит ускорить проведение капитального и восстановительного ремонта жилых зданий и сооружений и инженерных коммуникаций, так как они могут стать причинами возникновения страхового случая. Жилищно-коммунальная сфера – это та отрасль муниципального хозяйства, от функционирования которой зависит безопасность и жизнедеятельность населения. Отрасль жилищно-коммунальной сферы непосредственно связана с повседневными интересами граждан и создана для того, чтобы обслуживать их материально-бытовые нужды в жилищно-коммунальных услугах. Вопрос инвестирования любого проекта сводится, в первую очередь, к оценке его инвестиционной привлекательности. Эффективность же вложений инвестиций в механизацию зависит от таких факторов, как: окупаемость вложений, инфляционная составляющая проекта; рентабельность вложения инвестиций и ряд других экономических показателей. Процесс привлечения инвестиций на предприятие представляет собой сложный многоступенчатый цикл, базирующийся, главным образом, на проведении целого ряда экономических расчетов, подтверждающих рентабельность проекта и эффективность вложения инвестиций. Для того чтобы данные показатели оказались в допустимых пределах, необходимо организовать эффективную систему менеджмента на предприятии. В рамках этой политики нужно разработать совокупность стратегий развития предприятия, эффективность которых может быть повышена при проведении определённых изменений в правовой и научно-технической сферах страны.

**Ключевые слова:** проект, оценка инвестиционной привлекательности, экономические показатели, жилищно-коммунальная сфера, проблема страхования жилья, добровольное страхование жилья, страховщик, страхование квартиры, события (риски) повреждений и непредвиденные случаи в благоустроенной квартире, страховой случай.

## INTRODUCTION OF MANDATORY INSURANCE AS A WAY OF IMPROVEMENT HOUSING AND COMMUNAL COMPLEX

*S. S. Yevseva*

*Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering*

Home insurance is a problem in our country, because there is no even a single type of insurance. The study is to offer a new kind of insurance that will be beneficial to the residents and other participants of the insurance. The article gives an example of this type of insurance as voluntary insurance of housing, which found its practical application in Moscow. We introduce some changes in this type of insurance: the change will be that the insurance should be mandatory. There was a necessity for the introduction of compulsory insurance, the insurance must also be privileged segments of the population through grants. It is worth noting that such a programmed must be applied for 10 years. This program will accelerate the capital and refurbishment of residential buildings and utility systems, because they can be the cause of the accident. Housing and utilities this is the branch of municipal services, the operation of which depends on the security and livelihood of the population. Housing and utilities sector is directly related to the everyday concerns of citizens and is designed to cater for their material and household needs in housing and utility services. The question of investment of any project is reduced, first of all, to an assessment of its investment appeal. Efficiency of investments of investments into mechanization depends on such factors as: payback of investments, inflationary component of the project; profitability of an investment of investments and some other economic indicators. Process of attraction of investments on the enterprise represents the difficult multistage cycle which is based, mainly, on carrying out a number of economic calculations, confirming profitability of the project and efficiency of an investment of investments. In order that these indicators appeared in admissible limits it is necessary to organize effective system of management at the enterprise. Within this policy it is necessary to develop set of strategy of development of the enterprise which efficiency to be raised when carrying out certain changes in legal and scientifically technical spheres of the country.

**Keywords:** project, evaluation of investment attractiveness, economic indicators, housing and utilities, the problem of home insurance, voluntary insurance of property, the insurer, insurance apartments, events (risks) and unforeseen damage in a comfortable apartment, insurance case.

Проблема страхования жилья остро стоит в нашей стране, так как нет ещё единого вида страхования. Задача исследования – предложить новый вид страхования, который будет выгоден жильцам и другим участникам страхо-

вания. Для эффективности деятельности различных строительных фирм необходимо обратиться к оптимизационным моделям. Основой в этом направлении могут быть принципы системного подхода, в рамках которого система



предпринимательской деятельности рассматривается как единый объект с упорядоченной структурой и взаимосвязями. Научная логика, согласно этому методу, можно характеризовать как наиболее полный, точный и достоверный, способный теоретически обосновать экономически целесообразное решение и предложить пути его к практической реализации.

Страхование является сложной сферой деятельности, которая включает основные требования к заключению договоров различных видов страхования.

Страховщику, принимая риск на страхования, нужно определить лимиты по объектам страхования и объёму страховой ответственности; установить минимальное значение франшизы (6–7 %) и ограничение по максимальной сумме возмещения.

При страховании коммерческих рисков на величину тарифной ставки оказывают влияние такие факторы, как вид деятельности, стабильность экономической и политической ситуации в стране, место расположения и срок страхования и т.д. Следует также иметь в виду, тарифы при рисковом страховании испытывают влияния рынка и коррелируются в определённой мере со ставками страхования кредитов, поскольку они взаимосвязаны.

В соответствии со ст. 929 ГК РФ, предпринимательский риск – это риск убытков от предпринимательской деятельности в результате невыполнения своих обязательств контрагентами или риск неполучения доходов, а также изменения этой деятельности по не зависящим от компании причинам. На практике под предпринимательским риском понимают совокупность различных рисков. Они могут оказать негативное влияние на конечный финансовый результат деятельности компании.

При образовании программы страхования необходимой основой для субъекта являются определённые риски:

- 1) которые компания готова принять на себя;
- 2) от которых необходимо застраховаться.

Страховая программа в большинстве случаев включает страхование:

- строительно-монтажных, гарантийных обязательств и пусконаладочных рисков;
- имущества;
- оборудования от поломок;
- гражданской ответственности;
- жизни и здоровья ведущих сотрудников.

Российские страховые компании осуществляют страхование по данным перечисленным видам.

Страхование – это возможность получения возмещения убытков страхователем в случае реализации страхового случая; для оценки рис-

ков возможность использования специалистов страховой компании; высвобождение денежных средств для их более эффективного использования; уменьшение неопределённости.

Процесс страхования охватывает действия, направленные на устранение рисков.

Основной причиной, при заключении договора страхования для предприятия является компенсация определённых потерь в результате образования страхового случая.

В Российской Федерации страхование рисков хозяйствующих субъектов недостаточно. Мировой опыт показывает, что рассмотренный вид страхования экономически выгоден и в ближайшее время должен стать нормальной практикой работы предприятий.

В качестве примера такой вид страхования, как добровольное страхование жилья, который нашёл своё практическое применение в Москве.

Характер построения вариантов страхования не является основным в процессе оптимизации. Обоснование критерия оптимальности страхования, на базе которого осуществляется выбор наилучшего варианта гораздо существеннее. Наиболее развито добровольное страхование квартир в Москве и Московской области по квитанции единого платёжного документа. Существует графа «добровольное страхование» и гражданин становится участником программы по льготному страхованию жилья сразу, после того как поставил отметку в данной графе. Организация, которая предлагает квартиру с готовой отделкой и техническим оборудованием по определённым ставкам и условиям страхования является страховщиком. Важным преимуществом в данном страховании является простота и добровольность среди потребителей. При страховании квартиры в страховку входит страхование потолка, несущих стен, пола, дверей, окон, её отделка. Стоимость страховки составляет примерно 1500 руб. в год (по сравнению с обычным страхованием, которое обойдётся в 6000 руб. в год). Это ещё один ощутимый плюс в пользу добровольного страхования. По статистике вероятность повреждений и непредвиденные случаи возникают часто. Защитить себя и своё имущество от подобного рода ущерба можно только благодаря страхованию. Теперь перечислим события (риски), которые предусмотрены при добровольном страховании:

- природные бедствия (ураган, удар молнии, град, ливень, смерч и др.);
- взрыв газа внутри помещения;
- прочие аварии (водопроводные, канализационные) и т.д.

Что же даёт гражданину страхование своего имущества?

Страховщик оценивает ущерб, принесённый имуществу. Эксперты рассчитывают нанесён-

ный ущерб в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий и методикой оценки ущерба жилых помещений в течение шести дней с момента подачи документов в страховую компанию. Все выплаты по страховому случаю осуществляются в течение семи дней после оценки экспертов. Выплата составляет процентное соотношение от всего застрахованного и поврежденного жилья. Страховка имущества является абсолютно добровольным желанием собственника.

Теперь внесём некоторые поправки в эту страховую программу, делая её более совершенной.

Изменение будет состоять в том, что страховка должна стать обязательной. У российского народа, увы, менталитет такой, пока беда в дом не придёт, от неё человек не собирается уберечь себя и / или своё имущество. Потому следует законодательно утвердить обязательное страхование в жилищно-коммунальном комплексе.

Появилась необходимость введения обязательного страхования, при этом должна также предусматриваться и страховка льготных слоёв населения за счёт субсидии. Ещё одна существенная особенность в новом виде страхования – выплата страховки в рассрочку. Сведём страховые поступления от жителей в таблицу, при этом примем это значение, равное 100 % [3].

Таблица 1

Страховые поступления от жителей

20 % на содержание и нужды страховых компаний	30 % на аварийные страховые случаи	50 % на участие в капитальном ремонте
---	------------------------------------	---------------------------------------

Стоит заметить, что такую программу необходимо применить в течение 10 лет. Данная программа позволит ускорить проведение капитального и восстановительного ремонта жилых зданий и сооружений и инженерных коммуникаций, так как они могут стать причинами возникновения страхового случая. Одной из форм финансовых рисков, которые позволяют вернуть деньги за нанесённый ущерб, возникающий в результате появления текущих издержек, является страхование производства от полной и частичной остановки производства. Ущерб делится на дополнительный и косвенный, складывается из дополнительных затрат, непосредственно связанных со страховым случаем, и потери денежных средств от наступления страхового случая. Под дополнительными расходами понимаются затраты, образующиеся в результате выплаты арендной платы, налога на земельное имущество, заработной платы отдельным категориям работников. 98 % убытков на строительном производстве формируются из-за следующих факторов (в общем виде): ошибки при проектировании, экономического кризиса, человеческого фактора, пожара, сти-

хийных бедствий, ошибки при строительстве. Острые причины простоев на производстве в основном вызваны внешними и внутренними факторами [8]. В общих случаях неподача топлива, отключение воды, электроэнергии, недополучение продуктов производства относят к внешним обстоятельствам, а к внутренним – неисправность техники, невыход персонала на работу, отсутствие заказов и др. Главной особенностью страхования производства от приостановки заключается в том, что объём ущерба зависит от сроков его простоя. Очень важно отметить время, в течение которого страховщик должен возместить убытки от простоя. Данный период составляет до года. На этот срок может быть уменьшен срок платежа. Нанесённый ущерб, подлежащий страхованию, состоит из трёх компонентов: затрат, произведённых за период производства; неполученной прибыли и дополнительно произведённых затрат, произведённых с целью уменьшения ущерба. Все расходы, которые случились за промежуток остановки производства являются затратами страхователя, которые он сам осуществит независимо от приостановки производства [4–11]. Неполученный доход в момент остановки производства рассчитывается из увеличения объёма продукции, не полученной за период в момент остановки производства, на нормативное значение прибыли за единицу продукции. В процессе налаживания производства вычитается объём продукции, который мог бы быть выработан за время остановки предприятия, этим самым определяется объём не произведённой продукции в момент приостановки производства.

По договору страхования временная франшиза устанавливается от 3 до 10 дней, не устанавливая выплату ущерба. Временные франшизы устанавливают в первые дни перерыва производства с целью скорейшего запуска производства. Некоторыми страховыми компаниями предусматривается возможность авансирования выплат. В этом случае около 50 % суммы возмещения клён получает ещё до возобновления производства. Остальная сумма возвращается с момента как предприятие вновь заработает [9]. В области строительномонтажных работ само страхование убытков от перерыва производства называется Advanced Loss of Profits – ALoP [2]. Этот вид страхования используется в качестве дополнения к страхованию строительномонтажных рисков (CAR / EAR) и выступает гарантом простоев производства [2]. От данных бухгалтерской отчётности зависит сумма страхования при заключении договора. Вместо страховой суммы используют объём выпущенной продукции за прошедший год. Страховое возмещение должно иметь такой объём денежных средств, который смог бы

обеспечить такое же финансовое состояние страхователя, которым он бы обладал без останковки производства. Величина страховых выплат планируется специалистами, учитывая все особенности производства.

Определение величины страховых выплат осуществляется специалистами, учитывая особенности производства. Если такие специалисты отсутствуют, то размер страхового платежа может быть принят в зависимости от тарифной ставки по добровольному страхованию имущества предприятий.

Так как косвенные убытки на 50 % превышают прямые, то тарифные ставки по страхованию от простоя будут равняться тарифу по страхованию имущества, умноженному на 1,5.

Таким образом, страхование выступает как основной инструмент рекламной политики предпринимателя, выступающего надёжным гарантом финансовой политики предприятия.

Значительное количество основных норм страховых отношений имеет гражданско-правовую природу, главную роль которой в системе страховых отношений играют нормы гражданского права. Однако страховое право нельзя

считать частью гражданского права. Кроме норм гражданского права страховые отношения регулируются нормами других отраслей правоотношений.

Разграничение между гражданским и хозяйственным правами выделяют хозяйственные права как второй план в системе правоотношений.

В системе регулирования общественных отношений, включительно страховой охраны благосостояния граждан, остаются самостоятельными элементами различных отраслей. Образующая отрасль имеет единство как самостоятельно существующего элемента правового регулирования.

При этом предусматривается безусловный контроль денежных потоков, направленных из различных источников финансирования при помощи таких экономических инструментов, как: страховщик, страхователь, жилищные инспекции, экспертные организации и администрации различных уровней. Именно такой подход к контролю позволит минимизировать коррупционные составляющие в отрасли жилищно-коммунального комплекса, а также сэкономят время [21, 22, 25].

#### Список литературы

1. Добровольное страхование жилья. ЖКХакер.рф. URL: <http://zhkhacker.ru/2012/01/dobovolnoe-straxovanie-zhilya/>
2. Валинурова Л. С. Управление инвестиционной деятельностью : учеб. пос. М. : Палеотип, 2009. 120 с.
3. Бердникова Т. Б. Рынок ценных бумаг и биржевое дело : учеб. пос.-М. : ИНФРА-М, 2010. 270 с.
4. Виленский П. Л., Лившиц В. Н. Оценка эффективности инвестиционного проекта. Теория и практика : учеб. пос. 2-е изд., перераб и доп. М. : Дело, 2010. 888 с.
5. Капитоненко В. В. Финансовая математика и ее приложения : учеб.-практ. пос. М. : ПРИОР, 2009. 144 с.
6. Ковалев В. В. Финансы организаций (предприятий) : учеб. М. : ТК Велби, Проспект, 2008. 352 с.
7. Колтынюк Б. А. Инвестиции : учеб. СПб. : Михайлова В.А., 2010. 848 с.
8. Финансовый менеджмент : учеб. / под ред. акад. Г. Б. Поляка. 2-е изд., перераб. и доп. М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2010. 527 с.
9. Шарп У., Александр Г., Безли Дж. Инвенстиции : пер. с англ. М. : Инфра-М, 2011. 1028 с.
10. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости : учеб. пос. М. : ИПЭВ, 2009. 304 с.
11. Белокрылова О. С. Экономика недвижимости : учеб. Ростов н/Д : Феникс, 2009. 378 с.
12. Закон РФ от 24.12.1992 г. №4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики» // «Российская газета», № 15, 23.01.1993. Утратил силу с 1 марта 2005 г. в связи с принятием Жилищного кодекса РФ.
13. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 N 675 (ред. от 23.12.2009) «О федеральной целевой программе “Жилище” на 2002–2010 годы”».
14. Страхование дело» / под ред. Л.И. Рейтмана. М., 1992.
15. Шахов В. В. Страхование. М. : ЮНИТИ, 2000. 311 с.
16. Федеральный закон № 326-ФЗ от 29.11.2010 «Об обязательном медицинском страховании в Российской Федерации» [редакция от 01.01.2012].
17. Никитина Т. В. Страхование коммерческих и финансовых рисков. СПб. : Питер, 2002. 240 с.:
18. Гвозденко А. А. Основы страхования. М. : Финансы и статистика, 1999.
19. Шихов А. К. Страхование. М. : Юнити, 2000.
20. Сербиновский Б. Ю., Гарькуша В. Н. Страхование дело. Ростов н/Д : Феникс, 2000.
21. Дубровина Т. А. Бухгалтерский учет в страховых организациях. М.: Юнити, 2000.
22. Конспект лекции «Страхование» : пос. В помощь студенту. М. : ПРИОР, 2000. 144 с.
23. Александров А. А. Страхование (примерные правила и условия страхования). М. : ПРИОР, 1999. 192 с.
24. Фогельсон Ю. Б. Введение в страховое право. 2-е изд. М. : Юрист, 2001.
25. Сушко В. А. Страхование : словарь-справочник. – М. : Книжный мир, 1999.

© С. С. Евсеева

#### Ссылка для цитирования:

Евсеева С. С. Введение обязательного страхования как путь совершенствования жилищно-коммунального комплекса // Инженерно-строительный вестник Прикаспия : научно-технический журнал / Астраханский государственный архитектурно-строительный университет. Астрахань : ГАОУ АО ВО «АГАСУ», 2018. № 2 (24). С. 27–30.