

СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ В СИСТЕМЕ ИНВЕСТИЦИОННО-ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

С.М. Давлетшина, аспирант, М.Б. Давлетшин, генеральный директор
(Уфимский государственный нефтяной технический университет,
Фонд жилищного строительства при Президенте РБ)

Ключевой проблемой в выборе форм финансирования жилищного финансирования является снижение основных рисков инвестора, возникающих вследствие длительности строительного цикла. Следовательно, обязательным элементом в системе инвестиционно-финансового обеспечения жилищного строительства должна быть страховая программа. Любой обладатель материальных ценностей или их производитель не хочет быть подвергнутым риску потерять имущество или здоровья и заинтересован в существовании источника средств для компенсации потерь при наступлении страхового случая, т.е. каждый человек владелец имущества, имеет страховой интерес и хотел бы быть защищенным на случай наступления чрезвычайного события, т.е. быть застрахованным (см. рисунок 1).

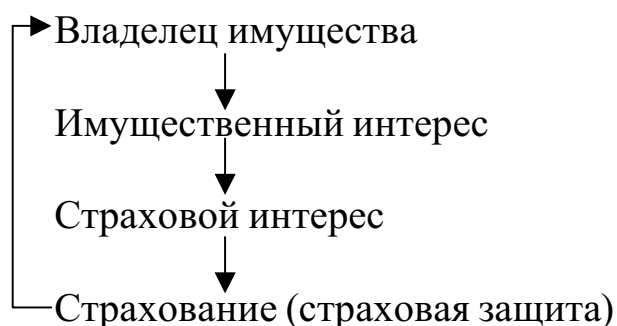


Рисунок 1 - Взаимосвязь "владелец имущества – страхование"

Субъекты строительного комплекса в особенной мере испытывают воздействие рисков природного, техногенного характера, а также рисков связанных с "человеческим фактором". В настоящее время банки и другие кредитные организации вполне обоснованно выдвигают требования страхования рисков, с тем, чтобы предоставленные ими финансовые ресурсы, были надежно защищены.

По своему характеру риски могут подразделяться на следующие группы: объективные и субъективные, универсальные и индивиду-

альные, катастрофические, экологические, транспортные, политические, технические и другие. Объективные риски носят характер непреодолимой силы, не зависят от сознания и воли человека, субъективные риски основаны на недооценке возможности наступления страхового события, на игнорировании сознательного подхода к действительности. Универсальный риск охватывает собой одновременно большой объем рисков.

Инвестиции в недвижимость, как и инвестиции в ценные бумаги, подвержены рискам финансового рынка: риску изменения процентных ставок, валютному риску, кредитному риску. Однако для инвестиций в недвижимость в связи с особенностями функционирования рынка недвижимости характерны дополнительные существенные риски.

Риски присущие для инвестирования в жилищное строительства можно разделить на две группы:

1) систематические риски, определяемые такими факторами, как низкая ликвидность активов, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, демографическая тенденция в стране и регионе, инфляция и риск изменения процентных ставок. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

2) случайные риски. Источниками риска могут быть тип недвижимости, изменение соотношения спроса и предложения, местоположение, условия арендного договора и предоставления кредита, физический износ, изменения в законодательном регулировании, возможности реинвестирования.

При организации системы инвестиционно-финансового обеспечения жилищного строительства необходимо применение всех отраслей страхования: имущественное страхование, личное страхование, страхование ответственности, страхование предпринимательских рисков.

Объектами страхования в предлагаемой системе должны являться:

- имущественные интересы, связанные с жизнью, здоровьем, трудоспособностью заемщика - личное страхование;
- имущественные интересы, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом - имущественное страхование;
- работы, выполняемые на строительной площадке: строительство, монтаж, ввод в эксплуатацию.

Виды страхования в системе инвестиционно-финансового обеспечения жилищного строительства схематически представлены на рисунке 2.



Рисунок 2 – Виды страхования в инвестиционно-финансовом обеспечении жилищного строительства

Личное страхование должно включать страхование жизни и трудоспособности заемщика. Страхователями по личному страхованию могут выступать как физические так и юридические лица, а застрахованными могут быть только физические лица. Страховыми случаями должны являться следующие события, совершившиеся в период действия договора страхования:

- смерть застрахованного по любой причине, произошедшая в период действия договора страхования;
- частичная или полная утрата трудоспособности (присвоение статуса инвалида) застрахованным в результате несчастного случая, произошедшего в период действия договора.

Данный вид страхования необходим для того, чтобы обезопасить кредитора на тот случай, если заемщик не сможет рассчитываться за полученное жилье или кредит на приобретение жилья, вследствие какого-либо несчастного случая. Но необходимо учитывать то, что все виды личного страхования имеют признаки кратковременности и непредсказуемости размера ущерба, вследствие этого относятся к рискованной категории страхования. Кроме того, Закон "О страховании" обязывает страховщика отказать в страховой выплате, если страхователь или застрахованный совершил умышленные действия, которые способствовали наступлению страхового случая; если страхователь сообщил заведомо ложные сведения об объекте страхования; если страховой случай произошел из-за алкогольного, наркотического или токсического опьянения застрахованного, совершения или попытки совершения преступления и т.д.

Объектами имущественного страхования должны являться, во-первых, жилье, предоставляемое в залог, во-вторых, право собственности владельца жилья. Имущественным страхованием (комплексно или в отдельности) могут возмещаться:

- полная стоимость поврежденного или утраченного в результате страхового случая имущества или расходы по восстановлению поврежденного имущества, либо часть его стоимости (расходов);
- доходы (или часть их), которые не получены страхователем из-за повреждения или утраты имущества в результате страхового случая.

Договор страхования должен покрывать риск утраты владельцем жилья права собственности по любой причине, за исключением его отчуждения с согласия залогодержателя. Страховым случаем по данному виду страхования должно являться вступившее в силу решение суда, в результате которого заемщик утратил право собственности на предмет ипотеки.

Страхование осуществляется за счет средств заемщика. Первым выгодоприобретателем должен являться кредитор, выдавший квартиру или банк, выдавший кредит на приобретение жилья. Сумму страхового возмещения определяется в соответствии с требованиями кредитного договора и на каждую конкретную дату должна быть не меньше остатка обязательств заемщика по обеспечиваемому обязательству. Необходима разработка специальной страховой программы, при которой будет происходить постепенное уменьшение суммы страхового возмещения по мере погашения стоимости полученного жилья или по мере погашения кредита, но не будет происходить, так

называемого "недострахования".

Страхование строительно-монтажных рисков одинаково необходимо и выгодно как подрядчику, который в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации несет ответственность за риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства до его приемки заказчиком, так и заказчику, для которого существует опасность потери вложенных в строительство средств, если данному строительному объекту будет нанесен ущерб.

Страхование как неотъемлемая часть строительного инвестиционного процесса позволяет на всех его стадиях не только возмещать клиенту внезапные непредвиденные убытки, возникающие при строительстве, но и защищать капиталовложения в строительство. Кроме того, оно позволяет экономить финансовые средства предприятия, за счет отказа от создания резервных фондов на случай возникновения ущерба, что дает возможность подрядчику использовать эти средства в качестве рабочего капитала.

Страховые суммы по строительно-монтажным операциям, как правило, значительны, поэтому строительство крупного объекта в страховом аспекте делится между несколькими страховыми организациями или передается в перестрахование. Основной целью страхования строительно-монтажных рисков является покрытие работ, материалов и технологического оборудования, находящихся на строительной площадке, от последствий страховых случаев, возникших в процессе производства работ.

На наш взгляд, включение элемента страхования в систему инвестиционно-финансового обеспечения жилищного строительства выгодно как инвестору, так и заемщику. Если инвестор получит гарантии по основным категориям рисков, возникающих в рассматриваемой системе, то, возможно, удастся решить проблему дефицита ресурсов в системе инвестиционно-финансового обеспечения жилищного строительства.

* Экономический вестник УГНТУ /под ред. д.э.н. Родионовой Л.Н. //Сб. трудов УГНТУ, 2001. – с. 37-42.