

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СТРАХОВОЙ ЗАЩИТЫ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЕЛОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

А. Н. Ямпольский,

ФГБОУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»
125993, ГСП-3, Москва, Ленинградский проспект, 49

В статье представлен анализ современного состояния российского рынка страховых услуг, оказываемых оценщикам и нотариусам, работающим на рынке недвижимости. По результатам анализа деятельности инфраструктурных организаций рынка недвижимости выделены предприятия деловой и посреднической инфраструктуры рынка. Это позволило выделить специфические риски и сопоставить им существующие в России виды страхования. Страхование ответственности организаций – представителей деловой инфраструктуры рынка недвижимости служит повышению экономической безопасности сделок и в этом контексте заслуживает регулярного мониторинга в целях коррекции законодательства применительно к современным экономическим реалиям. В статье представлен анализ законодательства, регламентирующего страхование ответственности нотариусов и оценщиков, даются рекомендации по совершенствованию практики страхования.

Ключевые слова: страхование ответственности, нотариус, оценщик.

Сведения об авторе: Анатолий Николаевич Ямпольский, аспирант кафедры «Страховое дело» Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия (125993, Москва, Ленинградский проспект, 49).

Контакты: Анатолий Николаевич Ямпольский, snachs_box@mail.ru

Для ссылки: Ямпольский А. Н. Состояние и перспективы развития страховой защиты организаций деловой инфраструктуры рынка недвижимости // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2014. № 4(20). С. 130–133.

STATUS AND PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF INSURANCE COVERAGE ORGANIZATIONS BUSINESS INFRASTRUCTURE OF REAL ESTATE MARKET

A. N. Jampol'skij,

Financial University under the Government of the Russian Federation,
Moscow, Russian Federation

This paper presents an analysis of the current state of the Russian market of insurance services provided by appraisers and notaries working in the real estate market. According to the results of analysis of the real estate market infrastructure organizations highlighted the company business and intermediary market infrastructure. It is possible to identify the specific risks and to compare them to exist in the Russian insurance. Liability insurance organizations - representatives of the business infrastructure of the real estate market serves to increase the economic security of transactions, and in this context deserves regular monitoring for the purpose of correction of legislation in relation to modern economic realities. The paper presents an analysis of the legislation governing the liability insurance of notaries and appraisers, recommendations are made to improve the practice of insurance.

Keywords: liability insurance, notary, appraiser.

Information about the author: A. N. Jampol'skij, Postgraduate of chair «Insurance Business», Financial University under the Government of the Russian Federation.

Contacts: A. N. Jampol'skij, snachs_box@mail.ru

Reference: Jampol'skij A. N. Status and prospects of development of insurance coverage organizations business infrastructure of real estate market. MIR (Mod. innov. razvit.), 2014, no. 4 (20), pp. 130–133.

Как и любой другой рынок, рынок недвижимости также нуждается в инфраструктуре, организации которой выполняют различные функции, связанные с оказанием посреднических, информационных и иных деловых услуг. Вопросы инфраструктурного обеспечения развития рынка интересовали эконо-

номистов еще в XIX веке. К. Маркс высказывался, что отрасли инфраструктуры – это «общие условия общественного процесса производства»¹. Понятие «рыночная инфраструктура» подробно раскрывается в монографии Е.Б. Мухановой², которая определяет этот экономический термин как «орга-

¹ Маркс К., Энгельс Ф. Сочинения. Т. 23. М., 1988.

² Муханова Е.Б. Теоретические основы и пути формирования рыночной инфраструктуры. М., 1994.

низационно-экономическую систему, обеспечивающую свободный обмен и перелив различного рода ресурсов – товарных, сырьевых, финансовых, трудовых, интеллектуальных, информационных, – на основе которой возможно функционирование экономически эффективной хозяйственной системы в целом или ее отдельных частей». Например, применительно к страховому рынку инфраструктура определяется как «система институтов содействия созданию, купле-продаже и потреблению страховых услуг и соответствующих этим

институтам различных регулирующих механизмов, обеспечивающих экономически выгодные условия для эффективного взаимодействия между страхователями и страховщиками на страховом рынке» [7].

По мнению ряда современных авторов «инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде. Носитель инфраструктурных функций – инфраструктурная база, т.е. совокупность профессиональных и институциональных участников рынка недвижимости». Профессиональный участник рынка недвижимости, оказывающий посреднические услуги, – риелторская компания, представляющая интересы продавцов и покупателей, арендодателей и арендаторов недвижимости, но есть и иные представители инфраструктурных организаций, также способствующие формированию благоприятной рыночной среды.

Организации инфраструктуры любого рынка способствуют снижению транзакционных издержек, связанных с поиском контрагента по сделке, заключением и исполнением договора и т.п. При этом деловая инфраструктура представляет собой совокупность организаций обеспечения рыночной деятельности (рис. 1).

Среди иных инфраструктурных организаций следует особо выделить оценщиков и нотариусов, предоставляющих услуги, требующиеся для формирования и заключения договоров. Понятно, что в России, где роль государства традиционно важна, особое место занимают государственные и муниципальные институты: Бюро технической инвентаризации (БТИ) и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и кар-



Рис. 1. Инфраструктура рынка недвижимости в России

тографии (Росреестр), в своей совокупности составляющие институциональную инфраструктуру рынка недвижимости. Также важную роль играют информационно-аналитические агентства, в которых продавцы и покупатели, а также профессионалы рынка недвижимости черпают информацию, важную для принятия решения о сделке. Нельзя не отметить, что у системы профессионального образования в сфере рынка недвижимости существует особая связующая всех профессиональных участников рынка роль, именно образовательные центры и организации формируют и распространяют знания в стандарте best practice, служащие развитию рынка недвижимости, застройки, ипотеки и получению синергетического эффекта.

Представители особо регулируемых услуг на рынке недвижимости – ипотечные банки и страховщики, обеспечивающие доступное финансирование и страховое обеспечение рынка. Тематика, связанная с ипотечным страхованием, страхованием жилья, ответственности собственников и арендаторов жилья и страхованием профессиональной ответственности риелторов и риелторских компаний заслуживает отдельного анализа, в то же время вопросы страхования ответственности нотариусов и оценщиков – представителей деловой инфраструктуры рынка недвижимости после всплеска интереса в 1990-х гг. в настоящее время рассматриваются реже.

В экономически развитых странах мира информационно-аналитические агентства несут ответственность за публично распространяемые сведения, есть прецеденты судебных решений по этому поводу, но в России пока это представляется актуальным на длительную перспективу.

Согласно ст. 17 «Ответственность нотариуса» современной редакции «Основ законодательства

Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1 «Возмещение вреда осуществляется за счет страхового возмещения по заключенному договору страхования гражданской ответственности нотариуса, занимающегося частной практикой, а при его недостаточности – за счет имущества такого нотариуса в пределах разницы между страховым возмещением и фактическим размером ущерба. Имущественный вред, причиненный нотариусом умышленно, возмещается исключительно за счет принадлежащего ему имущества». При этом ст. 18 «Страхование деятельности нотариуса, занимающегося частной практикой» устанавливает обязательность страхования гражданской ответственности нотариуса при осуществлении им нотариальной деятельности, минимальные размеры страховой суммы (2 млн. руб. для нотариусов, имеющих нотариальную контору в городском поселении, 1,5 млн. руб. – в сельском), объект страхования и страховой случай, порядок определения страховых тарифов, а также определяет обязанность нотариальной палаты субъекта Российской Федерации в целях обеспечения имущественной ответственности нотариусов – членов нотариальной палаты заключать договор страхования ответственности нотариусов – членов нотариальной палаты субъекта Российской Федерации.

По практике ведущих российских страховщиков страховые риски выглядят следующим образом:

- ошибки при удостоверении сделок;
- ошибки при выдаче свидетельств о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;
- неверное засвидетельствование копий документов и выписок из них;
- неверное засвидетельствование подлинности подписей на документах;
- ошибки при совершении исполнительных надписей;
- неправильное засвидетельствование верности перевода документов с одного языка на другой;
- ошибки при выдаче свидетельств о праве на наследство;
- ошибки при совершении иных нотариальных действий¹.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответ-

ствии с требованиями настоящего федерального законодательства².

Применительно к оценщикам объект страхования в соответствии с действующим законодательством российскими страховщиками формулируется следующим образом: гражданская ответственность оценщика, связанная с возмещением реального ущерба, причиненного третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная фирма обязана страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. По российскому законодательству страховая сумма не может быть менее чем пять миллионов рублей, а договор страхования должен предусматривать неагрегатную страховую сумму.

С учетом требований российского закона «Об оценочной деятельности» российские страховщики предлагают и расширенное страховое покрытие, включающее в себя:

- возмещение упущенной выгоды третьих лиц;
- покрытие судебных издержек оценщика на защиту, включая расходов на привлечение экспертов и адвокатов.

Очевидно, что в случае удостоверения сделок с недвижимостью в крупных городах-«миллионниках» минимальной страховой суммы при страховании ответственности нотариусов (2 + 0,5 млн. руб.) не хватит для покрытия вреда, причиненного нотариусом по ошибке. В тоже время, минимальной страховой суммы при страховании ответственности оценщиков (5 млн. руб.) хватает для страховой защиты практически всех массовых договоров оценки, используемых, например, в ипотечном кредитовании.

Страхование ответственности организаций – представителей деловой инфраструктуры рынка недвижимости служит повышению экономической

¹ <http://www.ingos.ru/ru/corporate/liability/>

² Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

безопасности сделок и в этом контексте заслуживает регулярного мониторинга в целях коррекции законодательства применительно к современным экономическим реалиям. Страховой полис может и должен стать существенным слагаемым имиджа организации, нотариуса или оценщика, если общество осознает их ответственность, а страхование станет эффективным инструментом защиты от рисков наступления ответственности в результате свершения непреднамеренных и случайных ошибок и упущений.

Список литературы

1. Батадеев В.А. Институционализация страхования в экономической парадигме устойчивого развития // Путеводитель предпринимателя. 2011. № 9.
2. Головин О.Л., Грызенкова Ю.В., Цыганов А.А. Развитие образовательной инфраструктуры ипотечного рынка в России // Финансы и кредит. 2006. № 13.
3. Грызенкова Ю.В. Проблемы организации страхования на случай природных и техногенных катастроф в России // Экономика и политика. 2014. № 2(3).
4. Кириллова Н.В. Страховая безопасность // Страховое дело. 2013. № 8.
5. Русецкая Э.А. Развитие страхования как важнейшего механизма повышения эффективной системы экономической безопасности страны. Ставрополь: Ставропольское книжное издательство «Мысль», 2010.
6. Страхование профессиональной ответственности нотариуса. Отчет о научно-исследовательской работе, выполненной Институтом нотариата юридического факультета СПбГУ по заказу Федеральной нотариальной палаты РФ. М.: ФРПК, 2010.
7. Цыганов А.А. Институциональное развитие страхового рынка Российской Федерации: автореф. дис. на соискание ученой степени доктора экономических наук. М., 2007.
8. Цыганов А.А. Экономическое содержание понятий, характеризующих страховой рынок и его структуру // Финансы и кредит. 2008. № 12 (300).
9. Юлдашев Р.Т. Очерки теории страхования: ретроспективный анализ развития. М.: Анкил, 2009.

References

1. Batadeev V.A. Institutionalization of insurance in the economic paradigm of sustainable development // Guide entrepreneur. 2011. № 9.
2. Golovin O.L., Gryzenkova Ju.V., Cyganov A.A. Development of educational infrastructure of the mortgage market in Russia // Finances and Credit. 2006. № 13.
3. Gryzenkova Ju.V. Problems of organization of insurance of natural and man-made disasters in Russia // Economics and Politics. 2014. № 2 (3).
4. Kirillov N.V. Insurance Security // Insurance business. 2013. № 8.
5. Ruseckaja Je.A. Development of insurance as an important mechanism to increase effective system of economic security. Stavropol: Stavropol publishing house «Thought», 2010.
6. Professional liability insurance notary. Report on the research work carried out by the Institute of St. Petersburg State University Faculty of Law Notaries commissioned by the Federal Notary Chamber. M.: FRPK, 2010.
7. Cyganov A.A. Institutional development of the insurance market of the Russian Federation. Abstract of dissertation for the degree of Doctor of Economic Sciences. Moscow, 2007.
8. Cyganov A.A. Economic content of the concepts that characterize the insurance market and its structure // Finances and Credit. 2008. № 12 (300).
9. Juldashv R.T. Essays on the theory of insurance: a retrospective analysis of the development. M.: Ankil, 2009.