

ДОМ страхование

Метры под прикрытие

риски

Владение городским жильем сопряжено с множеством рисков — от утраты права собственности на квартиру до полного ее разрушения в результате стихийного бедствия или взрыва бытового газа. Правда, столь глобальные неприятности происходят довольно редко. Гораздо чаще квартиры страдают от потопов, пожаров и посягательств злоумышленников. От каких же рисков страховать жилье и как получить максимальное возмещение в случае ущерба?

Защита титула

Лишиться жилья можно и без вмешательства стихии. Покупатель квартиры на вторичном рынке недвижимости рискует потерять ее, если суд признает сделку купли-продажи недействительной. Причиной утраты права собственности на квартиру может стать незаконность предыдущих сделок (приватизации, продажи, наследования и т. д.), мошенничество, нарушение прав несовершеннолетних или наследников при продаже квартиры. Сделка может быть признана незаконной в суде, если, например, продавец оказался недееспособным (этот факт может быть признан судом после совершения сделки), неспособным понимать значение своих действий (временное помешательство) или если человек продал квартиру, будучи введенным в заблуждение.

Кроме того, в процессе оформления документов могут быть допущены ошибки, от которых не оградят ни нотариус, ни система государственной регистрации. Единственное, что может защитить имущество заинтересованного покупателя квартиры, — полис страхования титула, или права собственности на недвижимость. Если суд признает сделку недействительной, страховщик возместит ему стоимость потерянной квартиры.

Правда, риск потери права собственности невелик. По статистике, публикуемой Федеральной регистрационной службой по городу Москве, на 200 тыс. зарегистрированных сделок купли-продажи на вторичном рынке жилья приходится примерно 30 судебных решений, признающих недействительными подобные сделки, а это менее 0,2%. Но, с другой стороны, если вы окажетесь в этой тридцатке, потеряете и деньги, и квартиру.

«В России факт регистрации сделки с недвижимостью в регистрирующих органах не дает стопроцентной гарантии того, что по

тому по ней не будут предъявлены претензии, — уверяет заместитель генерального директора Страхового дома ВСК Елена Веневцева. — ВСК уже производил выплаты по этому виду страхования, часть договоров находится на стадии рассмотрения».

Тариф на страхование титула составляет 0,2–0,45% от страховой суммы. Срок страхования — от одного года до 10 лет. Специалисты советуют страховать титул минимум на три года, поскольку, согласно статье 181 Гражданского кодекса РФ, «срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года». Правда, как утверждает главный операционный юрист юридической компании «Бергер и партнеры» Максим Бородин, по решению суда срок исковой давности может быть расширен в силу объективных причин. Например, если истец одновременно не смог заявить о своих правах раньше по уважительной причине (находился в длительной командировке, в местах лишения свободы, в плену или в коме). «В этом случае суд может продлить срок исковой давности еще на три года, но в нашей практике подобных случаев не было», — говорит юрист.

Конструктивное решение

Риск лишиться квартиры в случае ее разрушения тоже невелик. Тем не менее в программы страхования жилья обычно включен риск полного уничтожения и повреждения недвижимого имущества, а именно конструктивных элементов квартиры (стены, пол, потолок), в результате пожара, стихийных бедствий, падения летательных аппаратов, взрыва бытового газа и т. п. Недавно, например, компания РОСНО выплатила владельцу полностью уничтоженной в результате взрыва газа квартиры 8,124 млн руб.

Страхование «конструктива» особенно актуально для владельцев квартир в старых



Недавний взрыв газа и пожар в доме на Загородном шоссе соединил большинство страховых случаев: разрушение конструктивных элементов, утрата отделки, затопление водой, гражданская ответственность. ФОТО ИТАР-ТАСС

домах с деревянными перекрытиями и газовыми плитами. Стоимость страхования невелика и составляет 0,2–0,5% от рыночной цены квартиры. На тариф влияет возраст дома и наличие или отсутствие факторов риска (например, газовой плиты, проведения ремонтных работ, расположения квартиры на первом или последнем этаже).

Если вы владеете квартирой в новом монолитном доме на доступном для пожарных этаже и рядом не ведется строительство (риск падения строительного крана отсутствует), можете отказаться от страхования стен и застраховать то, что чаще всего страдает от воды и огня, а именно отделку. Такую возможность, например, предусматривает новая программа компании «Энергогарант» Casa Stile. По этой программе страхуются внутренняя отделка, инженерное оборудование, домашнее имущество и ответственность владельца квартиры. Договор, что удобно, оформляется без осмотра, заявления на страхование и описи имущества. При страховании отделки и оборудования страховая сумма составляет 100–600 тыс. руб., домашнего имущества — 60–300 тыс. руб., ответственности — 50–150 тыс. руб. Минимальная стоимость полиса — 800 руб.

Однако владельцы элитной недвижимости предпочитают страховать и отделку, и «конструктив». В августе, например, компа-

ния РОСНО застраховала две двухэтажные квартиры в высотном доме по Давыдовской улице площадью 410 и 412 кв. м. Первая квартира застрахована на \$5,546 млн (на \$4,46 млн застрахованы конструктивные элементы и отделка помещения, на \$1,5 млн — имущество в квартире), вторая — на \$5,345 млн (застрахованы конструктивные элементы и отделка).

«В этом году в дополнение к типовому пакету РОСНО предлагается страхование следующих рисков: аварии энергосистем, ущерб от повреждения аквариума, утрата ключей и последующая замена замков; расходы по аренде, если в результате страхового случая клиенту необходимо снимать жилье; расходы в связи с досрочным возвращением из отпуска или командировки, если страховой случай наступил, когда клиент был в отъезде и был вынужден вернуться раньше срока, — рассказывает директор департамента имущественного страхования московской региональной дирекции РОСНО Артем Искра. — Кроме того, предлагаются и новые услуги. Это работа круглосуточного пульта, выезд экспертов в вечерние часы и выходные дни, сбор справок из компетентных органов».

Отделка страдает первой

Застраховать «конструктив» и элементы отделки за такие копейки (а именно за 90

копеек за кв. м) могут собственники квартир и наниматели муниципального жилья. Такую возможность предоставляет система льготного страхования жилья (ЛСЖ), и об этой возможности вы каждый месяц узнаете из счетов за коммунальные услуги. Правда, в системе ЛСЖ страховая стоимость квартир существенно отличается от реальной и составляет 17 тыс. руб. за кв. м, то есть если квартира площадью 50 кв. м, застрахованная по этой программе, разрушится в результате взрыва бытового газа, компенсация составит всего 850 тыс. руб. На эти деньги нового жилья, понятно, не купишь. А вот если в результате пожара и его тушения пострадает внутренняя отделка, страховое возмещение составит примерно треть этой суммы, то есть 283 тыс. руб. Этих денег хватит, чтобы сделать простенький ремонт своими силами.

Чтобы сэкономить на страховании, но при этом получить достаточную для восстановления пострадавшей квартиры сумму, отделку и инженерное оборудование имеет смысл застраховать в той же компании, с которой заключен договор ЛСЖ, или застраховать отдельно, как, например, поступили владельцы квартиры в центре Москвы, в доме постройки позапрошлого века. Как сообщает вице-президент компании «Ренессанс Страхование» Наталья Карпова, в прошлом году в этом доме произошло установление на крыше резервуар (часть системы водоснабжения), владельцам квартиры выплачено более \$200 тыс. страхового возмещения.

Купив полис, вы далеко не всегда можете рассчитывать на то, что выплаченной страховщиком суммы хватит на восстановление отделки в ее первоначальном виде. «Большинство клиентов страховых компаний сталкивались с тем, что при расчете страхового возмещения учитывается износ ремонта, если он был сделан несколько лет назад, — говорит начальник имущественного страхования группы «АльфаСтрахование» Людмила Карпова. — При этом страхователю выплачивается сумма, которой будет недостаточно для того, чтобы заново отремонтировать квартиру, то есть износ клиент покрывает из своего кармана». Эта несправедливость, как утверждает Людмила Карпова, устранена в продукте «АльфаРемонт».

Есть и такой подвод. Допустим, вы застраховали всю отделку на 500 тыс. руб., а пострадал только потолок. Большинство страховщиков выплатят сумму, пропорциональную доле, которую составляет стоимость потолка в общей страховой сумме. Впрочем, некото-

рые компании готовы платить, что называется, по первому риску. Например, летом компания «Ренессанс Страхование» предложила программу «Ренессанс — хороший ремонт», в рамках которой, как объясняет Наталья Карпова, возмещение выплачивается без учета пропорции стоимости отделки и страховой суммы. «То есть при обычных условиях если ремонт стоимостью \$50 тыс. страхуется на \$10 тыс. (пропорция 1:5), а отделка по страховому случаю пострадала на \$1 тыс., то выплата будет составлять не \$1 тыс., а 1/5 от \$1 тыс., то есть всего \$200. Так работают все страховые компании, — уверяет она. — Мы решили уйти от этой схемы, и выплата будет равна сумме ущерба. Единственное ограничение — она не может превышать страховую сумму».

По данным страховой компании МАКС, 95% страховых случаев в квартирах москвичей происходит в результате повреждения водой, большинство из них по причине аварий систем водоснабжения. Как правило, речь идет о свищах на трубах водопроводных стояков, лопнувших гибких шлангах подводки к смесителям и бачкам, сломанных вентилях, засорах канализации и внутренних водосточках. От потопов страдают и владельцы квартир, в которых произошла авария, и их соседи. Если вы затопили соседей, они вправе потребовать возмещения ущерба. Единственный способ избежать затрат на ремонт соседних квартир — страхование гражданской ответственности.

Еще одна недавняя выплата по страхованию ответственности РОСНО составила 171 тыс. руб. Причиной страхового случая, а именно повреждения внутренней отделки квартиры соседней снизу, стали ремонтные работы в квартире страхователя.

Стоимость страхования гражданской ответственности квартиры определяется в процентах от лимита ответственности страховщика и составляет 0,5–1% в зависимости от того, сдается ли квартира в аренду, и от других застрахованных рисков. Если вы вместе с ответственностью застраховали «конструктив», отделку и домашнее имущество, стоимость страхования ответственности будет ниже.

Лимит ответственности страховщика, то есть сумму, которая будет выплачена пострадавшим, определяет сам страхователь. При определении этой суммы страховщики советуют познакомиться с ближайшими соседями и осторожно разузнать, сколько стоит отделка их квартир и имущество, чтобы в случае чего страховщик хватило на покрытие их убытков, иначе придется доплачивать соседям из своего кармана.

Наталья Капустина



ЛУЧШИЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КЛАССА DE LUXE



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК MILLENNIUM PARK

Millennium Park — победитель премии «Поселок года-2007» — признан лучшим проектом коттеджного поселка класса de luxe. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию. В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с приватным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс NovaRiga*.

24 км от МКАД по Новорижскому шоссе
672 земельных участка площадью от 0,2 до 2 га
Общая площадь — 285 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРИНФИЛД»

«Гринфилд» расположен в окружении живописного леса в одном из красивейших и самых экологически чистых районов Подмосковья — Истринском. Здесь предусмотрены многочисленные рекреационные зоны, выполненные в едином архитектурно-ландшафтном стиле, широкие проспекты и бульвары. В центре поселка расположено озеро с островами, на которых будет разбит ландшафтный парк. К услугам жителей поселка инфраструктурный комплекс NovaRiga*.

26 км от МКАД по Новорижскому шоссе
299 земельных участков площадью от 0,2 до 0,5 га
Общая площадь — 127 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «РИВЕРСАЙД»

«Риверсайд» расположен на берегу реки в окружении леса, образующего естественную рекреационную зону. Архитектурно-ландшафтное оформление поселка выполнено в едином стиле. На берегу реки расположится живописный парк с детскими площадками и уютными беседками. В ближайшее время все строительные работы в поселке будут завершены. К услугам жителей поселка инфраструктурный комплекс NovaRiga*.

26 км от МКАД по Новорижскому шоссе
120 земельных участков площадью от 0,2 до 0,5 га
Общая площадь — 38 га



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ»

«Лазурный берег» расположен в красивейшем месте на берегу Пестовского водохранилища, заслуженно снискавшего славу жемчужины Подмосковья. Береговая линия протяженностью 1,5 км создает неограниченные возможности для отдыха на воде. На территории «Лазурного берега» предусмотрены два благоустроенных пляжа и набережная.

29 км от МКАД по Дмитровскому шоссе
92 земельных участка площадью от 0,2 до 1 га
Общая площадь — 42,8 га



VILLAGIO ESTATE ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

Компания Villagio Estate создает элитные загородные поселки, уникальные по концепции и качеству реализации. Благодаря опыту и мастерству профессионалов компании создание загородных проектов класса de luxe достигло уровня искусства. Компания является подразделением Корпорации «ИНКОМ» — крупнейшего девелопера загородной недвижимости и признанного российского лидера риэлторских услуг. Выбирая поселки под брендом Villagio Estate — вы выбираете безупречный стиль и комфорт в гармонии.



NOVARIGA ИНФРАСТРУКТУРНЫЙ КОМПЛЕКС

Для жителей своих коттеджных поселков на Новорижском шоссе Villagio Estate, ведущий девелопер элитной загородной недвижимости, построит крупнейший полнофункциональный инфраструктурный комплекс NovaRiga.

В 10-минутной доступности от поселков компании будет все необходимое: детский сад и школа, широкопрофильный медицинский центр, рестораны, торгово-развлекательный центр, спортивно-оздоровительный комплекс «Планета Фитнес», собственный конный клуб, пансионат для обслуживающего персонала и даже православный храм. Сроки строительства комплекса — 2008–2011 гг.

Благодаря строительству комплекса NovaRiga, в поселках Villagio Estate можно будет наслаждаться и загородной жизнью, и привычным городским комфортом высочайшего уровня.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

974 0000
www.villagio.ru

реклама