

DOI: 10.12731/2218-7405-2015-1-12

УДК 368.86

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РИЕЛТОРОВ

Ямпольский А.Н.

В статье рассматривается генезис страхования ответственности риелторов в России, рассматриваются типичные страховые риски, выделяются причины низкой востребованности данного вида страхования.

В настоящее время страхование ответственности риелторских компаний не является обязательным или вмененным видом страхования, как это было в 1990-е гг. В частности, по требованию московского правительства риелторы страховали свою ответственность при получении лицензии на право осуществления профессиональной деятельности.

Современный договор оказания риелторских услуг ограничивает ответственность риелтора величиной комиссии, что явно не достаточно, так как ущерб, который может быть нанесен в результате ошибки или упущения значительно больше.

В статье даются рекомендации по повышению эффективности страхования ответственности в риелторской деятельности, основанные на опыте практической деятельности автора и использовании экономической теории.

Ключевые слова: *страхование ответственности; риелтор; расторжение договора; квартира; дом.*

IMPROVING THE EFFICIENCY OF REALTORS LIABILITY INSURANCE

Yampolsky A.N.

The article discusses the genesis of liability insurance Realtors in Russia are considered typical insurance risks are highlighted reasons for the low demand for this type of insurance.

At present, the liability insurance of real estate companies is not mandatory or imputed type of insurance, as it was in the 1990s. In particular, at the request of the Moscow government realtors insure their responsibility to obtain a license to carry out professional activities.

Modern treaty providing real estate services limits the liability of the magnitude of a realtor commission, that is not enough, because the damage that may be caused as a result of errors or omissions much more.

The article provides recommendations to improve the efficiency of liability insurance in real estate activities, based on practical experience with the author and the use of economic theory.

Keywords: *liability insurance; realtor; termination of the contract; apartment; house.*

Российские граждане при решении вопросов по аренде, купле-продаже жилых помещений, как правило, обращаются к профессиональным посредникам – риелторским (в некоторых региональных нормативных актах встречается написание – риэлторским) компаниям, которые должны брать на себя функции как поиска подходящих вариантов и тяжесть общения с хозяевами, покупателями и продавцами квартир и домов, так и проверять объект недвижимости, чтобы в дальнейшем сделка не оказалась предметом судебного процесса по возвращению денежных средств или объекта недвижимости. Как показывает анализ договоров, заключаемых между риелторскими компаниями и их потребителями, риелторская компания готова отвечать только в размере официальной комиссии, которую получает после завершения сделки или подписания договора между собственником жилья и покупателем или арендатором.

Конечно, это не та ответственность, которую ожидает увидеть в договоре потребитель услуги. Потребитель хотел бы, чтобы риски, связанные с дефектами последующей сделки нес на себе профессионал, разбирающийся в предмете, риелтор или, возможно, нотариус или регистрационная палата.

Определенным решением вопроса об обеспечении профессиональной ответственности в отношении сделок с недвижимостью могло бы стать страхование профессиональной ответственности риелторов, дополненное страхованием ответственности нотариуса в случаях привлечения последнего к сделке [2, 4, 6].

Отметим, что в большинстве случаев квартира или дом являются единственной существенной материальной ценностью российского гражданина, доступной не всем (табл. 1). Приватизировано в настоящее время более 76% от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации.

Таблица 1

Жилищные условия в России

Годы	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Число квартир – всего, млн.	58,6	59,0	59,5	60,1	60,8	61,5
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на 1 янв. соотв. года) – всего, кв. м.	21,4	21,8	22,2	22,6	23,0	23,4
в том числе						
в городской местности	21,1	21,4	21,8	22,1	22,5	22,9
в сельской местности	22,5	22,9	23,4	24,0	24,5	24,8
Средний размер одной квартиры, кв.м. общей площади жилых помещений	50,8	51,3	51,8	52,4	52,8	53,3
Приватизировано жилых помещений, в % от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации	66	69	70	73	75	76

Источник: Росстат.

В 1990-е гг., когда рынок недвижимости появился и прошел через сложные и противоречивые стадии формирования, в некоторых регионах было введено вмененное страхование ответственности риелторов как условие получения соответствующей лицензии. Так в Москве еще в 1994 году было принято постановление Правительства Москвы от 4.10.1994 №885 «О лицензировании риэлторской деятельности (совершение операций с жилыми помещениями) в Москве», предусматривающем специальное обучение для сотрудников соискателей лицензий, а также требования по предоставлению гарантии банка или страховой компании о возмещении возможного ущерба, нанесенного риелтором клиенту. Соответственно, появилось и предложение соответствующих страховых услуг.

Однако, Федеральный закон от 8 августа 2001 года №128-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» не предусмотрел необходимость лицензирования риелторской деятельности, что привело к практически полному прекращению практики страхования ответственности риелторов, хотя потенциальный страховой интерес остался ввиду определенных ожиданий со стороны потенциальных выгодоприобретателей – клиентов риелторских компаний.

Известно, что сделки с недвижимостью оспариваются и приобретатель должен будет доказывать свою добросовестность, что не всегда имеет тривиальный характер и может иметь

сложности, которые могут быть возложены на страховую компанию в случае страхования профессиональной ответственности риелтора, включающей его ответственность за юридическую чистоту объекта, либо при страховании новым владельцем на случай утраты или ограничения прав собственности. Последнее представляется также интересным с позиций развития цивилизованных страховых отношений в России и может служить предметом отдельного исследования.

Ср

- дефекты приватизации недвижимости;
- недееспособность граждан при совершении сделки по недвижимости;
- наследственные споры, в т.ч. по вновь открывшимся обстоятельствам;
- споры о выделении супружеских долей при выявлении сделки, совершенной без согласия одного из супругов, в т.ч. споры по особенностям применения положений брачных договоров;
- недоучет прав несовершеннолетних.

Во многих случаях опытный риелтор может увидеть потенциальные проблемы до их возникновения, обратив внимание на имеющиеся документы, историю купли-продажи и приватизации объекта недвижимости, зарегистрированных по месту жительства в настоящее время и ранее граждан и т.д. В случае заключения договора аренды жилой недвижимости также существуют свои признаки потенциально проблемной сделки.

Естественно, что клиент риелтора рассчитывает не просто на заверения в опыте работы и юридической службе компании, которая все проверяет, а на ответственность риелторской компании в случае расторжения сделки. Данная ответственность вполне может быть хотя бы частично застрахована, что подтверждается современной российской практикой.

В соответствии с практикой одного из ведущих российских страховщиков – ОСАО «Ингосстрах» договор страхования ответственности риелтора заключается в отношении имущественных интересов риелторской компании, связанных с ее обязанностью в порядке, установленном законодательством, возместить вред, причиненный потерпевшим третьим лицам, в связи с осуществлением профессиональной деятельности. Страховые риски формулируются как непреднамеренные и случайные ошибки, совершенные в ходе осуществления профессиональной деятельности риелтора. При этом ОСАО «Ингосстрах» подчеркивает, что «договор страхования профессиональной ответственности не покрывает риски, связанные с последующей утратой права собственности покупателем в результате признания сделки купли-продажи

недвижимого имущества недееспособной или истребования имущества по независящим от Вас обстоятельствам» [5], подразумевая под читателем самого риелтора.

Типовой договор между риелторской компанией и ее клиентом ограничивает ответственность риелтора размером комиссии, которая во многих случаях прописывается в договоре не полностью в целях оптимизации налоговых отчислений риелторской компанией. Массовый клиент даже если и замечает такое существенное ограничение своих прав, не получает возможности заключить договор на своих условиях, представитель риелторской компании декларирует невозможность изменения стандартных условий для одного клиента или предупреждает о существенном возрастании комиссии в случае ее полноценного фиксирования в договоре и, тем более, взятии на себя ответственности за юридическую чистоту объекта недвижимости.

В условиях отсутствия у российского общества требований к наличию полиса страхования профессиональной ответственности даже в отношении врачей и медицинских работников [3] российские риелторы оказывают свои услуги во многих случаях без заключения договора страхования ответственности и ограничивая свою ответственность величиной риелторской комиссии.

По нашему мнению, оказываемые риелторами услуги являются востребованными и социально значимыми. Расторжение сделки может привести семью нового собственника на улицу, лишить его полноценного будущего и веры в российское законодательство.

Введение обязательного или вмененного страхования, сочетаемого с применением банковских гарантий, не решит проблем без изменения подхода к регулированию риелторской деятельности, для которой должны быть установлены минимальные стандарты профессиональной деятельности, предусматривающие полноценную ответственность за подготовленные риелтором сделки. Анализ теории страхования и развития страхового рынка [1, 7, 9] также приводит к выводу, что без изменения правоприменительной практики в отношении ответственности за причинения вреда в результате ошибок и упущений

Возможна и ситуация, сходная со страховым рынком, когда в 2012 году российские суды стали считать страхователя заведомо более слабой стороной договора страхования [8] и активнее защищать его требования [10], что к 2014 году привело к значительному изменению рынка автострахования и появлению потребности страховщиков в выработке подобных стандартов. Такие стандарты может разработать и внедрить государство либо союзы и ассоциации риелторов, могущие стать в этой связи саморегулируемыми организациями. В этом случае страхование профессиональной ответственности риелтора станет эффективным и обязательным условием осуществления ее устойчивой деятельности, а риелтор станет оказывать не только информационно-консультационные услуги.

Список литературы

1. Анисеева О.А., Краснова О.Н., Фодоря А.Ю. История социальной работы. – Москва, 2009.
2. Батадеев В.А. Институционализация страхования в экономической парадигме устойчивого развития // Путеводитель предпринимателя. 2011. № 9.
3. Бесфамильная Л.В., Грызенок Ю.В., Цыганов А.А. Страхование ответственности за качество товаров, работ (услуг). – М., ГУУ, 2003.
4. Грызенок Ю.В. Институциональная среда страхования ответственности медицинских работников и организаций в России // Социальная политика и социальное партнерство. 2014. № 4.
5. Ингосстрах URL: <http://www.ingos.ru/ru/corporate/liability/> (дата обращения 17.12.2014).
6. Кириллова Н.В. Страхование безопасности // Страхование. 2013. №8.
7. Кортун В.В. Человек между реальностью и киберпространством // Современные исследования социальных проблем (электронный научный журнал). 2013. № 1(21). С. 3.
8. Кортун В.В., Шелекета В.О. К вопросу о философско-культурологическом обосновании гуманитарной экспертизы социально-политических процессов // Сервис plus. 2014. Т. 8. № 4. С. 9-14.
9. Павленок П.Д., Харитонов Т.В., Кривошеева Т.М., Анисеева О.А., Митюрникова Л.А., Шеменова О.В., Мозговая Т.М., Краснова О.Н., Фодоря А.Ю., Погребова Е.С. Качество жизни населения современной России в контексте социального государства. Отчет о НИР (Федеральное агентство по образованию).
10. Постановление «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», утвержденное Пленумом Верховного суда РФ 28 июня 2012 года.
11. Русецкая Э.А. Развитие страхования как важнейшего механизма повышения эффективной системы экономической безопасности страны. – Ставрополь: Ставропольское книжное издательство «Мысль», 2010.
12. Цыганов А.А., Сахирова Н.П. Институциональное развитие страхового рынка: теоретические и методологические аспекты // Ученые записки Российской академии предпринимательства. 2013. № 36.
13. Цыганов А.А. Институциональное развитие страхового рынка Российской Федерации. Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора экономических наук. – М., 2007.

14. Чикин Б.Н., Кортунов В.В. Философская концепция либерализма: онтологический дискурс // Сервис в России и за рубежом. 2012. № 4(31). С. 49-58.
15. Юлдашев Р.Т. Очерки теории страхования: ретроспективный анализ развития. – М.: Анкил, 2009.
16. Kortunov V. Modernization of Russia in the context of cultural experience of the East and West // Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 14. № 1. С. 41-46.
17. Kortunov V. Prolegomena to the methodology of verification of irrational systems // World Applied Sciences Journal. 2013. Vol. 22. № 8. С. 1180-1194.
18. Kortunov V., Fedulin A. A critical analysis of the impact of telecommunications on the worldview of Russian society // Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 15. № 10. С. 1389-1395.
19. Kortunov V., Fedulin A. Russian world view: using the cultural experience of the East and the West // Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 15. № 10. С. 1396-1400.
20. Krasnova O.N. Problems of social cohesion development // Middle East Journal of Scientific Research. 2014. Vol. 19. № 3. С. 421-423.

References

1. Anikeeva O.A., O. Krasnova, Fodorya A.Y. *Istorija social'noj raboty* [History of Social Work]. – Moscow, 2009.
2. Batadeev V.A. *Institucionalizacija strahovanija v jekonomicheskoj paradigme ustojchivogo razvitija* [Institutionalization of insurance in the economic paradigm of sustainable development] // Guide entrepreneur. 2011. № 9.
3. Besfamilnaya L.V., Gryzenkova Y.V., Tsyganov A.A. *Strahovanie otvetstvennosti za kachestvo tovarov, rabot (uslug)* [Liability insurance for the quality of goods (works, services)]. – М., SUM, 2003.
4. Gryzenkova Y. *Institucional'naja sreda strahovanija otvetstvennosti medicinskih rabotnikov i organizacij v Rossii* [Institutional environment medical malpractice and organizations in Russia] // Social Policy and Social Partnership. 2014. № 4.
5. Ingosstrah URL: <http://www.ingos.ru/ru/corporate/liability/> (date accessed 17/12/2014).
6. Kirillova N.V. *Strahovaja bezopasnost'//Strahovoe delo* [Insurance Security // Insurance business]. 2013. №8.

7. V.V. Kortunov *Chelovek mezhdru real'nost'ju i kiberprostranstvom* [People between reality and cyberspace] / Modern studies of social problems (electronic scientific journal). 2013. № 1 (21). P. 3.
8. Kortunov V.V., V.O. Sheleketa *K voprosu o filosofsko-kul'turologicheskom obosnovanii gumanitarnoj jekspertizy social'no-politicheskikh processov* [On the question of philosophical-cultural justification of humanitarian examination of socio-political processes] / Service plus. 2014. Vol. 8. № 4. Pp. 9-14.
9. Pavlenok P.D., Kharitonov T.V., Krivosheeva T.M., Anikeeva O.A., Mityurnikova L.A., Shemeneva O.V., Mozgovaya T.M., Krasnova O.N., Fodor A.Y., Pogrebova E.S. *Kachestvo zhizni naselenija sovremennoj Rossii v kontekste social'nogo gosudarstva* [Quality of life of modern Russia in the context of the welfare state]. Research report (Federal Agency for Education).
10. *Postanovlenie «O rassmotrenii sudami grazhdanskih del po sporam o zashhite prav potrebitelej»* [Resolution «On consideration of civil cases by courts in disputes on the Protection of Consumers' Rights»], approved by the Plenum of the Supreme Court June 28, 2012.
11. E.A. Rusetskaya *Razvitie strahovanija kak vazhnejshego mehanizma povyshenija jeffektivnoj sistemy jekonomicheskoj bezopasnosti strany* [Development of insurance as an important mechanism to increase effective system of economic security]. – Stavropol: Stavropol publishing house «Thought», 2010.
12. Tsyganov A.A., Sahirova N.P. *Institucional'noe razvitie strahovogo rynka: teoreticheskie i metodologicheskie aspekty* [Institutional development of the insurance market: theoretical and methodological aspects] // Scientific notes of the Russian Academy of Entrepreneurship. 2013. № 36.
13. Tsyganov A.A. *Institucional'noe razvitie strahovogo rynka Rossijskoj Federacii* [Institutional development of the insurance market of the Russian Federation]. Abstract of dissertation for the degree of Doctor of Economic Sciences. – Moscow, 2007.
14. Chikin B.N., Kortunov V.V. *Filosofskaja koncepcija liberalizma: ontologicheskij diskurs* [The philosophical concept of liberalism: the ontological discourse] / Service in Russia and abroad. 2012. № 4 (31). Pp. 49-58.
15. Yuldashev R.T. *Ocherki teorii strahovanija: retrospektivnyj analiz razvitija* [Essays on the theory of insurance: a retrospective analysis of the development]. – M.: Ankil 2009.
16. Kortunov V. Modernization of Russia in the context of cultural experience of the East and West / Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 14. № 1. Pp. 41-46.
17. Kortunov V. Prolegomena to the methodology of verification of irrational systems / World Applied Sciences Journal. 2013. Vol. 22. № 8. Pp. 1180-1194.

18. Kortunov V., Fedulin A. A critical analysis of the impact of telecommunications on the worldview of Russian society / Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 15. № 10. Pp. 1389-1395.
19. Kortunov V., Fedulin A. Russian world view: using the cultural experience of the East and the West / Middle East Journal of Scientific Research. 2013. Vol. 15. № 10. Pp. 1396-1400.
20. Krasnova O.N. Problems of social cohesion development / Middle East Journal of Scientific Research. 2014. Vol. 19. № 3. Pp. 421-423.

ДАнные ОБ АВТОРЕ

Ямпольский Анатолий Николаевич, аспирант кафедры «Страховое дело»
Финансовый университет при Правительстве РФ
Ленинградский проспект, 55, г. Москва, 125057, Россия
n0m3ns@gmail.com

DATA ABOUT THE AUTHOR

Yampolsky Anatoly Nikolaevich, postgraduate student of chair «Insurance Business»
Financial University under the Government of the Russian Federation
Leningradskiy prospekt, 55, Moscow, 125057, Russia
n0m3ns@gmail.com