

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Ю.А. Шпигунова, студент

Научный руководитель: Ю.С. Норбекова

Институт сферы обслуживания и предпринимательства филиал Донского государственного технического университета в г. Шахты

(Россия, г. Шахты)

***Аннотация.** Несмотря на уже принятые меры по совершенствованию законодательного регулирования, в этой области возникают все новые трудности, связанные с нарушением прав участников строительства. Актуальность вопроса обусловлена и высокой социальной значимостью указанной отрасли строительства. Статья содержит общее описание возникающих при страховании ответственности застройщика, а именно применение материалов ненадлежащего качества в строительных работах, а также предлагаемые подходы к их разрешению.*

***Ключевые слова:** страхование, застройщик, капитальное строительство, гарантийный срок, разрешение на строительство.*

В данной работе затрагивается вопрос ответственности и причины за качество строительства и страхование ответственности застройщика на территории Российской Федерации и других зарубежных странах.

На сегодняшний день застройщики, пытаясь защитить себя, создают собственные резервные фонды, но объем направляемых в них денежных средств минимальный, заказчики неохотно соглашаются с условием увеличения сметы строительства. Для застройщиков значительно эффективнее предусмотреть в смете строительства дополнительные затраты на осуществление страхования, что, в свою очередь, позволит застраховать весь комплекс строительных рисков.

Обязательное страхование ответственности застройщиков за неисполнение своих обязательств по договору участия в долевом строительстве позволяет в дальнейшем избежать распространенного в настоящее время нарушения прав участников долевого строительства. Существенным фактом в этом слаженном механизме является независимости страховой компании от самого застройщика. Так, например, во Франции страхование рисков при строительстве существует с 1979 г. В Германии комплексное страхование от всех рисков обходится в 2% от сметной стоимости строительства объекта. В Италии

такой вид страхования является обязательным, так же как и во Франции. Страхователями ответственности за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве будут являться застройщики, осуществляющие привлечение денежных средств участников долевого строительства.

В Российской Федерации, равно как и в иных постсоветских странах, энергетическая результативность в жилом секторе вплоть до этих пор пребывает в низком степени. Данное затрагивает не только лишь старых строений, нередко и новые жилые здания считаются неэнергоэффективными. Наравне с невысокими промышленными нормативами, один из факторов этой трудности может являться недостаточно высокое свойство произведенных работ.

Как правило, собственники в России не знают, что они могут сделать при обнаружении дефектов в своей новой квартире. В процессе строительства может участвовать не одна организация, и не всегда очевидно, кто в действительности несет ответственность за дефекты. Собственникам может казаться, что процедуры взаимодействия с застройщиком с целью устранения дефектов слишком сложные и непонятные. Поэтому в большинстве случаев они решают делать ремонт самостоятельно или, в случаях незначительных проблем, продолжа-

ют жить с ними дальше.

В последствии завершения строительства объекта капитального строительства лица, осуществляющего построение, должно предоставить застройщику подобного объекта итоги инженерных изысканий, предназначенную документацию, акты освидетельствования трудов, конструкций, участков сетей инженерно-технологического обеспечения предмета капитального строительства, другую документацию, требуемую в целях эксплуатации подобного объекта. Бумаги в строительство и введение объекта в использование.

В соответствии со статьями 754 – 755 Гражданского кодекса РФ за качество построенного объекта, в том числе за его соответствие оговоренным в договоре строительного подряда, материальную ответственность несет Генеральный подрядчик. Он же несет ответственность за возможность эксплуатации построенного объекта в течение гарантийного срока, а также за выявленные в течение этого срока недостатки объекта (являющиеся результатом допущенных им нарушений). Если установленный гарантийный срок составляет менее 5-ти лет, то Генподрядчик все равно несет ответственность за недостатки объекта, выявленные в течение 5-ти лет с момента сдачи объекта.

Гарантийные сроки могут быть различными в зависимости от вида и результата строительных работ, но в любом случае они определяются законом либо условиями договора. При строительном подряде, напротив, в ст. 756 ГК РФ указан максимальный пятилетний срок с момента передачи заказчику результата строительных работ, который применяется в том случае, если договором или законом не установлено иное (статьи 724, 756 ГК РФ). Кроме того, за недостатки, обнаруженные в ходе строительства и в процессе эксплуатации объекта несет имущественную ответственность и проектировщик (архитектор) (ст. 761 ГК РФ).

Законодательство Российской Федерации отчетливо даёт определение ответственности за качество строительства и права потребителей в этой области. Анализ

судебных случаев за последние годы показал, что вероятность выиграть судебный процесс и возместить ущерб собственниками достаточно высока. Однако, покупатели зачастую не знают своих прав, и имеют мало шансов выиграть дело, если документы, подаваемые в суд, оформлены ненадлежащим образом. Даже, если дольщик знает о своих правах не принимать квартиру при наличии недостатков, то некоторые дефекты либо сложно, либо невозможно выявить до подписания акта приемки работ при визуальном осмотре, они проявляются только после проживания в квартире. Повышение осведомленности о том, как правильно принимать новое жилье, на что нужно обращать внимание в первую очередь, где могут быть потенциальные проблемы, как обнаружить источники скрытых дефектов, было бы полезным при решении данной проблемы.

Новое условие для застройщика о страховании гражданской ответственности, содержащее в себе обязательство обеспечивать привлеченные средства дольщиков даст возможность уменьшить угроза для владельцев квартир не приобрести покрытие (убытков вреда при повреждении здания). Но, присутствует угроза, то что внедрение аналогичного страхования возможно спровоцирует подорожание жилища в 3 – 5%. Отталкиваясь от всего перечисленного выше возможно выработать выводы сравнительно продукта а непосредственно самих строй использованных материалов, в целях охраны прав пострадавших в покрытие (убытков ущерба, причиненного их жизни, самочувствию либо имуществу, окружающей природной среде в следствии применения продукта (выполнения работ, оказания услуг), произведенной (реализованных либо оказанных) с минусами и никак не надлежащей санитарным общепризнанным меркам и правилам, а кроме того условиям технических регламентов предполагается принять ФЗ «Об обязательном санитарно-эпидемиологическом страховании».

В нем должны устанавливаться правовые, экономические и организационные основы обязательного страхования ГО из-

готовителей, исполнителей, продавцов (далее – обязательное санитарно-эпидемиологическое страхование). Это становится особенно актуальным в свете ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», который сокращает список лицензируемых видов деятельности почти в два раза и в будущем вводит упрощенный порядок их получения с одновременным обязательным страхованием ГО. В этой связи государству необходимо пересмотреть приоритеты в развитии страхового бизнеса России и создать соответствующую законодательную базу для гармоничного экономического стимулирования такого важнейшего социально-значимого вида страхования, как обязательное страхование ГО изготовителей, продавцов и исполнителей за качество продукции с учетом особенностей санитарно-эпидемиологических показателей.

Проанализировав результаты пробного внедрения данного вида страхования, можно сделать следующие выводы относительно обязательного страхования гражданской ответственности за качество продукции (далее – СГОКП). СГОКП является реальным, оперативным и эффективным механизмом защиты прав потребителя и реализации Закона РФ «О защите прав потребителей», ФЗ «О техническом регулировании», проекта ФЗ «Об обязательном санитарно-эпидемиологическом страховании»; через страховой механизм обеспечиваются дополнительные гарантии реализации права потребителя на продукцию, соответствующую требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологичес-

ких норм, национальных стандартов; снижается финансовая нагрузка на государственный бюджет при финансировании работ по экспертизе качества, стандартизации, метрологии и сертификации, надзору за соблюдением требований стандартов и сертификатов соответствия; экономическими методами страхования решаются важнейшие социально-экономические и политические задачи: повышение и обеспечение надлежащего качества продукции; увеличение валютного резерва страны, повышение ее оборонного потенциала и безопасности; обеспечивается оперативная и эффективная защита населения и предприятий от некачественной продукции. Пострадавшие смогут получать своевременную денежную компенсацию, адекватную материальному и физическому вреду (ущербу); повышается уровень занятости населения при реализации программы страхования, так как потребуются создание новых рабочих мест (за счет увеличения объема страхования и других инфраструктур в этой области: оценщики, аудиторы, ремонтные службы, эксперты, страховые агенты, страховые брокеры, сюрвейеры, специалисты по созданию интернет-технологий и др.); временно свободные средства страховщика, аккумулированные через страховой механизм в страховых резервах для обеспечения потенциальных страховых выплат, могут быть эффективно инвестированы в государственные долгосрочные социальные программы, что делается во всех цивилизованных странах с развитой рыночной экономикой.

Библиографический список

1. *Страховое дело* / Под редакцией профессора Л.И Рейтмана – М.; 1992.
2. *Рубина Ю.Б., Солдаткин В. И. Страховой портфель: учебное пособие.* – М.: Соминтек, 1999.
3. *Финансы* / Под редакцией Родионовой В.М. – М.: Финансы и статистика, 1995.
4. *Шинкаренко И.Э. Страхование ответственности / Справочник.* – М.: Финансы и статистика, 1999.
5. *Постановление ВС РФ от 27.11.1992 № 4016-1 «О введении в действие закона Российской Федерации «О страховании».*
6. *«Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995), (в ред. от 23.12.2003).*

LIABILITY INSURANCE OF THE BUILDER ABSTRACT

Yu.A. Sigunova, *student*

Supervisor: *Yu.S. Norbekova*

Institute of service sector and entrepreneurship branch of Don state technical university in Shakhty

(Russia, Shakhty)

***Abstract.** Despite the steps already taken to improve the legislative regulation in this area, there are more difficulties associated with naru-tion of the rights of participants of construction. The relevance of the question due to high social importance of this sector of construction. The article contains a General description occurs when the liability insurance of the Builder, namely the use of materials of inadequate quality in construction works, as well as proposed approaches to their solution.*

***Keywords:** insurance, Builder, capital construction, and warranty period, the construction permit.*