

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ СТОИМОСТИ ПРИ СТРАХОВАНИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

А.В. Андреев, к.э.н., Украинская академия банковского дела

В практике страховых компаний нередко возникают споры из-за того, что страховая сумма, установленная договором страхования имущества, не может покрыть максимальный размер потенциальных убытков. Как следствие, страховое возмещение оказывается недостаточным для покрытия фактических убытков. Есть и другая проблема: страховая сумма, превышающая максимальные вероятные убытки, всегда означает излишне уплаченную страхователем страховую премию.

Как при “недостраховании”, так и при “избыточном страховании” страхователь несет убытки. И в обоих случаях причиной этого, в конечном счете, служит неверно установленная страховая стоимость имущества.

Вопрос о страховой стоимости не менее актуален и для страховщиков. Результатом систематической переоценки страховых стоимостей и завышения страховых сумм может явиться неоправданно высокая убыточность страхования. Напротив, недооценка страховых стоимостей и занижение страховых сумм чревата конфликтами со страхователями.

Проблема оценки страховой стоимости приобретает особую остроту при страховании такого дорогостоящего имущества как недвижимости – зданий, строений, помещений.

Важнейший фактор, определяющий адекватность страхового покрытия для недвижимости потребностям страхователя, – правильное понимание экономико-правовой природы страховой стоимости недвижимого имущества. Ключом к такому пониманию может служить только комплексный подход, синтезирующий правовые категории, мировой опыт страхования и принципы оценочной науки.

Рассматривая юридический аспект данного вопроса, следует отметить, что страховая сумма относится к числу существенных условий договора страхования имущества: Закон Украины “О страховании” требует ее обязательного указания в договоре [2]. Так, согласно этого же закона, страховая сумма – это денежная сумма, в рамках которой страховщик обязуется произвести выплату при наступлении страхового события. При страховании имущества страховая сумма устанавливается в границах стоимости имущества по ценам и тарифам, которые действуют на момент заключения договора [2].

Вместе с этим, Международные стандарты оценки, а именно Стандарт № 2, страховую стоимость трактует как стоимость собственности, определяемую положениями страхового контракта или полиса. Здесь стоит отметить, что национальные стандарты оценки до сих пор не приняты.

С практической точки зрения, вопросы в отношении определения страховой стоимости приобретают особую актуальность в силу разных методических подходов, применяемых страховыми компаниями при определении страховой суммы по имущественным видам страхования. В настоящее время отечественные страховщики используют самые разные определения страховой стоимости, причем зачастую оперируют другими, столь же слабо конкретизированными терминами. Здесь, в частности, встречаются “рыночная”, “полная”, “балансовая”, “реальная”, “фактическая”, “учетная”, “остаточная” и “нормативная остаточная” стоимости, “полная восстановительная” и просто “восстановительная” стоимости как с учетом износа, так и без, “затраты, необходимые для покупки или восстановления (изготовления) такого же объекта” и многое другое.

В правилах страхования, применяемых при страховании недвижимости, в качестве страховой стоимости выбираются самые разные стоимостные показатели. При этом выбор той или иной оценочной базы не опирается на сколько-нибудь внятную концепцию страховой стоимости и поэтому представляется произвольным.

Можно утверждать, что большинство страховщиков, определяя страховую стоимость, тяготеют к формуле “восстановительная стоимость минус износ”. Это лишь один из возможных, но не единственный и не “самый правильный” подход к определению страховой стоимости.

Таким образом, отечественная страховая практика сама по себе все же не дает удовлетворительного ответа на вопрос о природе страховой стоимости.

Рассмотрим наиболее часто используемые виды стоимости, которые могут служить базой для определения страховой суммы.

Согласно Международным стандартам оценки *рыночная стоимость* есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга, при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рассматривая рыночную стоимость в качестве ориентира для установления страховой стоимости, необходимо отметить, что концептуальная основа рыночной стоимости как оценочной характеристики в корне не соответствует принципам и целям страхования.

Дело в том, что рыночная стоимость принципиально обезличена: гипотетическая продажа имущества, в ходе которой реализуется рыночная стоимость, совершается абстрактными, “обобщенными” продавцом и покупателем. Тем самым рыночная стоимость никоим образом не связывается с оценочным суждением какого-либо определенного лица.

Однако целью страхования всегда является защита интереса имущественных интересов конкретного лица. Поэтому и страховая стоимость должна быть денежным выражением субъективного интереса

данного лица, но никак не выражением ценности объекта “самого по себе”, каковым по своей природе является рыночная стоимость.

Индивидуальность страхового интереса обуславливает еще одну важнейшую юридическую характеристику страховой стоимости, о которой не было сказано выше: страховая стоимость есть величина сугубо договорная. В той мере, в какой полезность и цели страхования одной и той же вещи могут быть неодинаковы для разных лиц, может различаться и страховая стоимость одной и той же вещи при страховании ее разными лицами.

Поэтому страховая стоимость и страховая сумма – это всегда предмет соглашения страховщика с конкретным страхователем.

Проводимое некоторыми авторами отождествление страховой и рыночной стоимостей не имеет не только экономического, но и правового обоснования. Так, даже на уровне Международных стандартов оценки определение страховой стоимости описывается в Стандарте № 2, который звучит как “Базы оценки, отличные от рыночной стоимости”.

Следующей концепцией, на основе которой определяется величина страховой суммы, является определение на основе затрат на воспроизводство (замещение) – *восстановительной стоимости*. Существует точка зрения, согласно которой превышение страховой суммы над рыночной стоимостью при полном уничтожении имущества всегда ведет к неосновательному обогащению страхователя за счет страховщика.

По нашему мнению, неосновательное обогащение при таких обстоятельствах возможно, однако далеко не во всех случаях, и вот почему. В силу основополагающего принципа имущественного страхования – принципа возмещения – страхователь после получения страхового возмещения должен оказаться в имущественном положении не худшем, чем до наступления страхового случая. Восстановить имущественное положение в физическом плане можно либо путем приобретения объекта-аналога, замещающего уничтоженный, либо путем постройки нового объекта, замещающего или воспроизводящего уничтоженный.

Предположим, что речь идет о страховании объекта, который не обладает никакими особенными свойствами и поэтому при уничтожении может быть легко и без какого-либо ущерба интересам владельца замещен подходящим аналогом, приобретенным на рынке. Тогда страховое возмещение в размере восстановительной стоимости действительно позволит страхователю как приобрести объект-заменитель, так и получить ничем не оправданную “надбавку” в виде превышения страховой стоимости над рыночной.

Совершенно другая ситуация складывается при страховании нетипичных объектов, вовсе не имеющих аналогов (например, памятников архитектуры); объектов, уникальность которых обусловлена их местоположением (например, объекты, расположенные в заповедниках и национальных парках); объектов, в которых интерес страхователя почти или совсем не связан с их физическими и функциональными характеристиками.

Во всех таких случаях приобретение аналога для замещения уничтоженного объекта в силу уникальности последнего затруднительно или вообще невозможно. Единственный способ восстановления имущественного положения – постройка заменителя.

В силу данного обстоятельства не покрывается страхованием разница между восстановительной и рыночной стоимостями, что ведет к чистым убыткам страхователя, в полном предотвращении которого, собственно, и состояла цель страхования.

Поэтому вопрос о том, может ли страховая стоимость, оставаясь в пределах восстановительной, превышать рыночную, следует решать в каждом конкретном случае исходя из характера страхового интереса и наличия реальной возможности восстановления имущественного положения страхователя путем приобретения объекта-аналога.

Следующий вид стоимости, который может быть взят за основу при определении страховой стоимости, является восстановительная стоимость за вычетом износа – *остаточная стоимость*. Доводы, приводимые в пользу выбора остаточной стоимости в качестве страховой, во многом аналогичны проанализированным выше соображениям относительно рыночной и восстановительной стоимостей. Их логика такова. При восстановлении застрахованного объекта происходит его улучшение, так как изношенные конструкции и материалы заменяются новыми. Следовательно, при страховой выплате по принципу “новое за старое” страхователь получает за счет страховщика необоснованную выгоду в виде повышения качества объекта. Представляется, что эта точка зрения верна не для всех случаев.

Дело в том, что замена поврежденных конструкций и элементов застрахованного объекта на новые технологически является единственно возможным способом устранения повреждений. В самом деле, невозможно использование в строительстве изношенных кирпичей, бывшего в употреблении цемента и “подержанного” труда рабочих. Поэтому “скидка на износ” означала бы чистый убыток страхователя, понесенный им без какой-либо вины с его стороны, и противоречила бы самой цели имущественного страхования.

Другое дело, когда восстановить имущественное положение страхователя можно путем приобретения объекта-аналога, замещающего уничтоженный. В таких случаях, как было показано выше, страховая стоимость скорее должна привязываться к рыночной стоимости.

Сказанное, впрочем, не означает, что страховая стоимость ни при каких обстоятельствах не должна устанавливаться равной остаточной. Надо только помнить, что при этом часть вероятных убытков, соответствующая стоимостному выражению износа, остается, как говорят страховщики, “на собственном удержании” страхователя, то есть в случае уничтожения имущества может превратиться в невозмещаемый убыток.

Суммируя вышеизложенное, можно дать ряд практических рекомендаций для страхователей.

1. При подготовке к страхованию следует определить рыночную и восстановительную стоимость недвижимости. Это можно сделать самостоятельно, хотя для дорогих объектов есть смысл подумать об услугах профессионального оценщика.
2. Необходимо проанализировать свои вероятные действия при полном уничтожении страхуемой недвижимости:
 - если предполагается ее реальное восстановление, то в качестве страховой стоимости разумно выбрать восстановительную;
 - если наиболее вероятно приобретение подходящего аналога, то на роль страховой стоимости больше подойдет рыночная.
3. Не следует завышать страховую стоимость, чтобы обеспечить более надежное страховое покрытие: Избыточное страхование – это всегда излишне уплаченная страховая премия.
4. Ничто не мешает установить страховую стоимость в промежутке между рыночной и восстановительной. Во всяком случае, страховая стоимость не должна одновременно превышать и рыночную, и восстановительную.
5. Полезно прямо указать в договоре страховую стоимость и оговорить, что и страховщик и страхователь согласны с этой величиной. Это лишит страховщика возможности впоследствии оспаривать страховую стоимость.
6. Желательно оговорить, что страховое возмещение выплачивается без каких-либо скидок или вычетов “на износ”. Это будет означать, что возмещение полностью покрывает затраты на восстановление имущества.
7. Необходимо помнить: если страховая сумма ниже страховой стоимости (неполное страхование), то, если иное не предусмотрено договором, ущерб будет возмещен не полностью, а лишь в части, пропорциональной отношению страховой суммы к страховой стоимости.

Поэтому имеет смысл обсудить со страховщиком возможность включения в договор оговорки о “полном возмещении”, когда убытки возмещаются в пределах страховой суммы в полном объеме, несмотря на неполное страхование.

Список литературы

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12 липня 2001 р. № 2658-III.
2. Закон України “Про страхування” від 4 жовтня 2001 р. № 2745-III.
3. Международные стандарты оценки // Матер. междунар. конф. “Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду”, 21-22 вересня 1995 року. – К., УТО, 1995. – С. 7-81.

Андреев, А.В. Концептуальные основы определения страховой стоимости при страховании объектов недвижимости [Текст] / А.В. Андреев // Проблеми і перспективи розвитку банківської системи України: зб. наук. праць. – Суми: УАБС НБУ, 2002. - Т.6. - С. 300-306.