

4. Постановление комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при совете министров Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.moa.by> – Дата доступа: 01.05.2020.

5. Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.moa.by/images/data/doc/.pdf> – Дата доступа: 18.04.2020.

6. Требования к производству [Электронный ресурс]. – режим доступа: <https://101urist.com/nedvizhimost/promyshlennaya.html> – Дата доступа: 25.04.2020.

УДК 368.12: 347.214

Студ. Ю. Э. Юровская

Науч. рук. ст. преп. А. И. Евлаш

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

## **СТРАХОВАНИЕ РИСКОВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ СТРУКТУРИРОВАНИЕ И МИНИМИЗАЦИЯ**

Страхование выступает в качестве всеобщего универсального средства по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (премий, платежей), что позволяет минимизировать риск потерь.

Применительно к недвижимости в роли объекта страхования выступают несущие конструкции зданий (стены, потолки, фундаменты), внутренняя отделка помещений, инженерные коммуникации и конструкции, а также домашнее имущество (мебель, предметы интерьера, аудио-, видео-бытовая аппаратура, оргтехника). Следует отметить, что недвижимость можно страховать не только комплексно, но и поэлементно. Однако при сделках с недвижимостью существует и другой тип страхования – титульный: это страхование недвижимости на случай утраты прав собственности. От риска утраты права собственности можно застраховать любой объект недвижимости: квартиру, дачный дом, земельный участок, нежилые помещения (офисы и т.п.) [1].

В настоящее время в Республике Беларусь основные услуги, предоставляемые страховыми организациями владельцам недвижимости касаются следующих страховых случаев.

– аварии (повреждения отопительной и водопроводной системы, канализации, повреждения недвижимости водой при ликвидации пожара);

– пожар, взрыв, стихийные бедствия (распространяется на случайное и умышленное повреждения недвижимости, природные явления);

– противоправные действия третьих лиц (взлом, кража и другие противоправные действия третьих лиц считаются таковыми только в том случае, если будут подтверждены правоохранительными органами). Что

касается приобретения загородной недвижимости, тут сама сделка купли-продажи несет в себе определенные риски. Утрата права собственности, убытки, связанные с приостановкой работы административных органов, с банкротством контрагента по сделке; ошибки при заключении договоров и контрактов; риски, обусловленные выбором места, на котором расположен объект недвижимости.

Рассмотрим ряд ситуаций, при которых существует существенный риск как утраты имущества, так и невозврата денежного взноса:

- строительство дома растягивается на неопределенный срок по различным причинам (недостаток финансирования, ошибки проекта, выявившиеся при строительстве проблемы, возражения местных жителей против строительства и т. д.);

- построенный дом не пригоден для проживания (трещины вследствие ухода грунта, санитарные, экологические факторы и т. д.);

- после постройки дома может выясниться, что на одно и то же жилье претендуют несколько лиц;

- проблемы с выполнением инвестиционного проекта вследствие изменений в руководстве генерального инвестора, подрядчика либо администрации города, района, в связи с террористическими актами и т. д.;

- низкое качество строительства (был случай, когда рухнул подъезд в уже почти построенном доме);

- ошибка в проектировании, особенно это касается геологической экспертизы строительного участка (под землей много пустот, в некоторых районах возможен высокий уровень грунтовых вод и др.);

- спорные моменты по выделению земельного участка под строительство;

- возникновение прочих непредвиденных обстоятельств, которые могут помешать стать собственником жилья [2].

В целом, страхование позволяет минимизировать ряд существенных рисков, однако развитие страхования недвижимости в Республике Беларусь идет достаточно низкими темпами. Рост его, в ряде случаев, определяется «навязыванием» обязательного страхования со стороны кредитных организаций, в частности, при ипотечном кредитовании. Общей тенденцией на рынке страхования недвижимости является увеличение доли «обязательного» страхования.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Минько, М. В. Менеджмент риска и страхования / М. В. Минько // Науч.-тех. ведомости СПбГПУ. Экон. науки. – 2015. – №2 (119). – С. 163–166.

2. Страхование финансовых рисков в долевом строительстве [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://studopedia.ru/1\\_77586\\_strahovanie-finansovih-riskov-v-dolevom-stroitelstve.html](https://studopedia.ru/1_77586_strahovanie-finansovih-riskov-v-dolevom-stroitelstve.html) – Дата доступа: 09.04.2020.