

ной информацией, установленной в компании-заказчике. Еще одно условие успешного аутсорсинга - неперемный контроль и выставление соответствующих требований, касающихся квалификации и профессионального опыта привлекаемого персонала. Все требования должны быть внесены в договор¹⁷.

Если деятельность аутсорсера лицензируется, то нужно проверить наличие лицензии и внести ее реквизиты в текст договора. Операции по оказанию аутсорсинговых услуг должны быть правильно оформлены и подтверждены документами (договор; при необходимости - копия лицензии; счет-фактура; акт об оказании услуг, подписанный обеими сторонами договора).

При оказании аутсорсинговых услуг работники состоят в трудовых отношениях с организацией-исполнителем, имеют с ней трудовые договоры, заключаемые по общему правилу. Они не включаются в отношения между заказчиком и исполнителем, поскольку исполняют свою трудовую функцию, определенную в трудовом договоре исходя из целей деятельности организации-аутсорсера. Работник получает заработную плату у аутсорсера и подчиняется приказам и распоряжениям своего работодателя, хоть и выполняет указания должностных лиц организации-заказчика для качественного и своевременного предоставления услуги. Заработная плата работников начисляется на основании табелей учета рабочего времени по установленным формам. Учет рабочего времени конкретного работника ведется организацией-заказчиком и передается организации-работодателю вместе с актом выполненных работ. Акт выполненных

работ должен содержать пофамильный перечень предоставленных специалистов в отчетном периоде и перечень оказанных услуг¹⁸. В договоре аутсорсинга возможно предусмотреть и различные способы мотивации, в целях повышения лояльности персонала и заинтересованности в конечном результате, что приведет к снижению рисков в работе организации.

Часто на практике достаточно сложно определить границы ответственности стороны, предоставившей персонал, за результаты деятельности специалистов (качество и объемы выполненных работ, оказанных услуг), поэтому в договоре необходимо предусмотреть случаи возмещения ущерба, включая упущенную выгоду. За качество выполненной привлеченным сотрудником работы, а также за соблюдение дисциплины труда последний отвечает перед аутсорсером - своим работодателем - в рамках трудовых отношений.

Много вопросов возникает при применении договора аутсорсинга по поводу обязанности обеспечения работодателем безопасных условий труда и возможности отказаться от работы работником в целях самозащиты, если условия труда угрожают его жизни и здоровью (ст. 379 Трудового кодекса РФ).

Таким образом, аутсорсинг может быть эффективным средством развития малого и среднего бизнеса в современных российских условиях. Однако сегодня в бизнесе еще присутствует недоверие к партнеру. Малочисленность организаций, предоставляющих такие услуги, а также узкая их специализация являются барьерами для широкого распространения данного договора в деятельности организаций.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СТРАХОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Е. Л. Зеленская, преподаватель кафедры гражданского права Омского юридического института

Страхование жилых помещений в настоящее время активно развивается в России. Можно предположить, что в ближайшей перспективе развитие страхования жилых помещений будет проис-

ходить по нескольким основным направлениям: совершенствование механизма льготной страховой защиты на уровне субъектов Российской Федерации, создание системы льготного страхова-

¹⁷ См.: Петрыкина Н. Указ. соч.

¹⁸ См.: Библиотечка Российской газеты. - 2006. - № 10. - С. 107.

ния на федеральном и местном уровнях, ипотечное страхование, страхование имущества товариществ собственников жилья¹.

Обладание собственностью - это не только благо, но и бремя, в частности содержания имущества и риска его случайной гибели (ст.ст. 210, 211 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ²). Кроме того, собственник жилого помещения несет ответственность перед третьими лицами, если при реализации своих прав на жилье он нарушил их права и интересы.

Естественно, что собственники и законные владельцы жилых помещений всегда заинтересованы сохранить свои имущественные права, а также отвести все возможные негативные последствия, возникающие в процессе эксплуатации жилого помещения³.

Вышеизложенное позволяет отметить особое значение института страхования жилья. Статья 21 Жилищного кодекса Российской Федерации⁴ определяет, что в целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством. Хотя эта норма носит рекомендательный характер, в настоящее время страхование является наиболее эффективным механизмом защиты имущественных прав владельцев жилых помещений от случайной утраты или повреждения.

На практике существует только добровольное страхование жилья. В качестве страхователей по таким договорам могут выступать:

- собственники жилых помещений, а также их законные представители;
- наниматели жилых помещений;
- пользователи жилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц и переданных им по договору купли-продажи с рассрочкой платежа.

Страхователем жилого помещения, находящегося в общей собственности граждан, может выступать по соглашению всех участников общей собственности один из собственников.

Объектом страхования жилого помещения являются имущественные интересы страхователя, связанные с риском утраты, повреждения жилого помещения, включая конструктивные элементы, элементы отделки, инженерное оборудование, элементы внутренних коммуникаций, относящиеся к этому помещению и соответствующие типовому проекту строения, в котором расположено это жилое помещение⁵.

Перечень рисков, от которых страховые компании предлагают жильцам застраховать свои квартиры, включает:

- риск уничтожения или повреждения имущества (включая ипотечное страхование) в результате таких событий, как залив, пожар, противоправные действия третьих лиц, стихийное бедствие, кражи имущества, в том числе бытовой техники. Как показывает статистика, наиболее частыми причинами наступления страхового случая являются затопления или проникновение воды из соседних помещений;
- риск гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни и здоровью и ущерба их имуществу;
- риск утраты права собственности (титульное страхование);
- риск возникновения непредвиденных расходов на аренду жилья, в результате уничтожения (повреждения) имущества;
- финансовые риски, связанные с квартирами, право собственности на которые еще не оформлено, включая риск возникновения дополнительных расходов и риск неполучения права собственности на приобретаемую квартиру в строящемся доме по договору долевого участия⁶.

На основании договора страхования имущества (ст. 930 ГК РФ⁷) страхователь должен иметь соответствующий страховой интерес. В настоящее время судебная практика признает наличие самостоятельного страхового интереса за стороной любого гражданско-правового договора: найма, безвозмездного пользования и т. д. (п. 4 Обзора практики рассмотрения споров, связанных с испол-

¹ См.: Ткачев В. Н., Дорин А. М. О перспективах развития правового регулирования института страхования жилых помещений в Российской Федерации // Государство и право. - 2007. - № 10 (34). - С. 80.

² См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

³ См.: Абрамов В. Ю. Страхование в сфере жилищных правоотношений // Закон. - 2005. - № 6. - С. 72.

⁴ См.: Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2005. - № 1 (ч. 1). - Ст. 14.

⁵ См.: Абрамов В. Ю. Указ. соч. - С. 73.

⁶ См.: Пиджаков А. Ю., Иванов П. Д., Ралитная О. А. Правовые аспекты страхования квартир // Правовые вопросы недвижимости. - 2006. - № 1. - С. 24.

⁷ См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - № 5. - Ст. 410.

нением договоров страхования № 75⁸), согласно условиям которого, данное лицо имеет право владеть и пользоваться соответствующим жильем.

Собственник квартиры имеет страховой интерес, основанный на положениях ст. 211 ГК РФ, согласно которым риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник, если иное не предусмотрено законом или договором. Страховой интерес нанимателя жилого помещения основан на положениях ст. 678 ГК РФ, которые устанавливают обязанность обеспечивать сохранность жилого помещения. Отсутствие страхового интереса у лица, в пользу которого заключен страховой договор, влечет недействительность такого договора (п. 2 ст. 930 ГК РФ).

Иногда судебная практика упрощает последствия отсутствия страхового интереса, отказывая страхователю в иске к страховой компании о возмещении страхового возмещения. Такое упрощение последствий отсутствия страхового интереса вряд ли обоснованно, так как введение судебного порядка признания договора недействительным направлено на защиту интересов клиентов страховых организаций. Суду необходимо установить факт отсутствия страхового интереса, и только после этого страховая компания будет освобождена от страховой выплаты.

Важным является вопрос о моменте перехода права собственности на страхуемое недвижимое имущество, жилое помещение в частности. Согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с положениями п. 7 ст. 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁹ сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

В соответствии со ст. 960 ГК РФ при переходе прав на застрахованное имущество от лица, в интересах которого был заключен договор страхования, к другому лицу права и обязанности по этому договору переходят к лицу, к которому перешли права на имущество, за исключением случаев принудительного изъятия имущества по основаниям, указанным в п. 2 ст. 235 ГК РФ, и отказа от права собственности (ст. 236 ГК РФ).

Лицо, к которому перешли права на застрахованное имущество, должно незамедлительно письменно уведомить об этом страховщика.

Следовательно, необходимо различать момент заключения договора купли-продажи жилого помещения, момент исполнения договора и момент перехода права собственности на жилое помещение, который связан с моментом государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Основное практическое значение для страховых правоотношений этот вопрос имеет при определении момента перехода риска случайной гибели или случайного повреждения имущества, который связан с моментом перехода права собственности, если иное не предусмотрено законом или договором (ст.ст. 210, 211 ГК РФ).

Так как момент исполнения договора купли-продажи жилого помещения, как правило, не совпадает с моментом перехода права собственности, возникает следующая ситуация: владеет и пользуется жилым помещением одно лицо (у которого формально еще нет страхового интереса), а ответственность несет другое лицо. Актуальность данная проблема приобретает тогда, когда исполнение договора происходит до момента государственной регистрации прав на жилое помещение. Покупателю передается жилое помещение (путем оформления акта приема-передачи), которым он начинает пользоваться, но ответственность при этом все еще возлагается на продавца, так как риск случайной гибели или повреждения имущества будет передан в момент перехода права собственности, определяемый моментом государственной регистрации.

Как можно избежать данной ситуации? Один из вариантов действий: связать в договоре купли-продажи жилого помещения момент перехода риска случайной гибели имущества с моментом исполнения договора исходя из диспозитивных норм, предусмотренных ст.ст. 210, 211 ГК РФ¹⁰.

К сожалению, практика страховых компаний складывается иначе. В правила страхования включают положение, которое предусматривает расторжение договора страхования при переходе прав на жилое помещение в нарушение императивных предписаний ст. 960 ГК РФ.

Несколько слов о возможности введения обязательного страхования жилых помещений в Российской Федерации. В соответствии с п. 1 ст. 935 ГК РФ законом на указанных в нем лиц может быть

⁸ См.: Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 ноября 2003 г. № 75 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2004. - № 1.

⁹ См.: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1997. - № 30. - Ст. 3594.

¹⁰ См., напр.: Пиджаков А. Ю., Иванов П. Д., Ралитная О. А. Указ. соч. - С. 25.

возложена обязанность страховать: жизнь, здоровье или имущество других определенных в законе лиц на случай причинения вреда их жизни, здоровью или имуществу, а также риск своей гражданской ответственности, которая может наступить вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц или нарушения договоров с другими лицами.

Однако в п. 2 ст. 935 ГК РФ указано, что обязанность страховать свою жизнь или здоровье не может быть возложена на гражданина по закону. Вследствие того, что имущество в данном случае не упоминается в качестве императивного исключения, появилась возможность для дискуссии по вопросу о допустимости введения обязательного страхования жилых помещений.

Страхование имущества, находящегося в собственности гражданина, в том числе жилых помещений, не является обязательным видом страхования и не влечет последствий, установленных в статье 937 ГК РФ для случаев нарушения правил об обязательном страховании¹¹. В соответствии с п. 3 ст. 935 ГК РФ допускается установление в законе обязанности страхования имущества страхователя, но только если в качестве страхователя выступает юридическое лицо, имеющее в хозяйственном ведении или оперативном управлении имущество, являющееся государственной или муниципальной собственностью. На гражданина может лишь возлагаться обязанность по страхованию своей гражданской ответственности перед другими лицами¹².

Таким образом, обязанность по страхованию жилого помещения может быть возложена на соседей или организации, обслуживающие жилой фонд, так как существует риск причинения вреда в процессе эксплуатации. Но на самих владельцев жилья такая обязанность возлагаться не может.

В соответствии с ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации¹³ и п. 2 ст. 1 ГК РФ ограничение гражданских прав допускается лишь в соответствии с федеральным законом и только в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Данный подход обусловлен защитой права собственности, собственник вправе сво-

бодно распоряжаться своим имуществом и в том числе определять его дальнейшую судьбу.

Однако существуют и иные позиции. Так, С. В. Дедиков на вопрос «Затрагивает ли повреждение или гибель жилого дома либо квартиры права и охраняемые законом интересы других лиц?» дает положительный ответ, так как неблагоприятное событие с жильем конкретного человека, как правило, пусть и косвенным образом, но нарушает интересы других людей. Автор предлагает изменить норму ГК РФ, так как, по его мнению, она не отражает фундаментальные основы общественного устройства. В частности, «значительные убытки граждан от стихийных явлений и пожаров заставили власть ряда стран СНГ – Азербайджана, Белоруссии, Грузии – ввести обязательное страхование зданий. Конечно, потребуются определенные принудительные меры для обеспечения действия такой системы страхования. Целесообразно будет установить определенный срок (несколько месяцев), в течение которого собственники квартир и жилых домов могли бы заключить подобные договоры по своему выбору с одной из страховых компаний, получивших соответствующие лицензии. А по истечении этого срока считать квартиры застрахованными в страховых компаниях, которые выиграют соответствующие тендеры на осуществление обязательного страхования в принудительном порядке на данной территории. А дальше страховщики сами решали бы вопросы взыскания страховой премии со страхователей»¹⁴.

По данным информационного агентства «Интерфакс», на пятом Международном саммите страхования в Сочи начальник департамента по сопровождению приоритетных национальных проектов экспертного управления Президента Российской Федерации Андрей Слепнев высказал мнение о том, что постановка вопроса об обязательном страховании ответственности собственников жилья в России преждевременна. С учетом нынешнего уровня износа оборудования в сфере ЖКХ было бы несправедливо переложить на собственника ответственность по финансированию расходов на содержание жилья¹⁵.

В Западной Европе каждый гражданин тратит на различные виды страхования около 3500 долл. в

¹¹ См.: Определение Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 12 февраля 1999 г. «Страхование имущества, находящегося в собственности гражданина, не является обязательным видом страхования и не влечет последствий, установленных в ст. 937 ГК РФ для случаев нарушения правил об обязательном страховании» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 1999. – № 6.

¹² См.: Пункт 9 Обзора практики Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам от 21 декабря 2000 г. // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2001. – № 1, 2.

¹³ См.: Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. – 1993. – 25 дек.

¹⁴ Дедиков С. В. К вопросу об обязательном страховании жилья // Жилищное право. – 2007. – № 2.

¹⁵ См.: Обязательного страхования жилья не будет // ИА Интерфакс. – 2003. – 22 авг. [Электронный ресурс]

год. В России нет ни такого уровня доходов населения, ни традиций страхования жилья, так как в стране в целом застраховано только около 2 % жилищного фонда¹⁶.

Планировалось, что обязательное страхование жилья должно обеспечить страховую защиту, ориентированную на стандартную планировку и внутреннюю отделку жилья. Однако страховые компании ориентируются на комплексную страховую защиту. Следовательно, говорить о возможности замещения рынка добровольного страхования жилых помещений рынком обязательного страхования жилья не совсем верно.

С одной стороны, введение программы обязательного страхования жилья позволит создать систему дополнительных социальных гарантий на случай повреждения или утраты жилого помещения. С другой стороны, создание системы обязательного страхования столкнется с большим количеством социальных и жилищно-коммунальных проблем, а следовательно, и с активным противодействием населения.

Как справедливо отметил И. Александров, начальник отдела маркетинга департамента комплексного страхования ОСАО «Ингосстрах»: во-первых, возникают сомнения в реальности реализации самого проекта введения обязательного страхования жилья, так как никто не может обязать граждан или

организации страховать свое личное имущество. А изменения в Гражданском кодексе создадут прецедент. Во-вторых, не очень понятно, как рассчитывать адекватный страховой тариф на обязательное страхование жилья, поскольку существуют явно разные зоны риска и стоимость страхования, например, в Москве и в Дагестане или в Якутии будет существенно отличаться. Возникает вопрос и о том, как реально будет функционировать сам механизм закона, если, к примеру, человек не будет платить за страховку. В-третьих, введение обязательного страхования жилья потребует от компаний значительных инвестиций, а затраты на введение данного закона несопоставимы с затратами страховых компаний на реализацию закона об ОСАГО¹⁷.

По нашему мнению, учитывая ситуацию в стране, в перспективе речь может идти только о страховании ответственности перед третьими лицами, при этом введению соответствующего федерального закона должны предшествовать: обследование состояния жилого фонда (с учетом сроков эксплуатации), определение принципов оценки стоимости жилья, проведение комплексных андеррайтинговых исследований, установление льготных категорий граждан – потенциальных страхователей, а также статуса страховщиков, которые будут осуществлять программу обязательного страхования.

¹⁶ Там же.

¹⁷ См.: Перспективы обязательного страхования жилья // ИА Интерфакс. – 2003. – 22 авг. [Электронный ресурс]