

**Mihails Gončarovs**, *mg.iur., doktorants*  
*Baltijas Starptautiskā akadēmija*  
*Latvija*

## **Atsevišķi civiltiesiskas atbildības apdrošināšanas aspekti dzīvokļu un komunālajā jomā**

<https://doi.org/10.33106/1.522>

**Anotācija.** Dotā pētījuma mērķis ir organizāciju, kas apsaimnieko daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas vispusīga un sistēmiskā izpēte un šiem jautājumiem ir šis raksts veltīts. Tiek aplūkota organizācija, kas apsaimnieko daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas nepieciešamība. Rakstā pasvītrots, ka viens no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku aizsardzības veidiem no negodprātīgiem apsaimniekotājiem ir dzīvokļu īpašnieku finanšu risku apdrošināšana. Apsaimniekojošo organizāciju civiltiesiskās atbildības tiesiska regulējuma problēmas ir saistītas ar to, ka Latvijas dzīvokļu-tiesiskajā doktrīnā attiecīgie jautājumi ir nepietiekami izpētīti.

**Atslēgvārdi:** apdrošināšana, civiltiesiskā atbildība, apsaimniekošanas uzņēmums, dzīvokļu īpašnieki, dzīvojamās mājas pārvaldīšana.

**Mihail Goncharov**, *mg.iur., doctoral student*  
*Baltic International Academy*  
*Latvia*

## **Some aspects of insurance for civil responsibility in housing and utilities sector**

<https://doi.org/10.33106/1.522>

**Abstract.** The paper focuses on research aimed at comprehensive consistent study of civil responsibility insurance of the structures providing housing and communal services. The paper reflects on obligatory insurance of civil responsibility of the structures providing housing and communal services. It is pointed out that insurance of the financial risks of owners of the residential property in a dwelling house can be one of the ways to secure them from unfair service providers. The range of problems linked to the legal regulation of civil responsibility of the structures providing housing and communal services results from the insufficient research into those issues in the pertinent legal theory.

**Keywords:** insurance, civil responsibility, service providers, owners of the residential property, management of a dwelling house.

**Михаил Гончаров**, *mg.iur., докторант*  
*Балтийская Международная Академия*  
*Латвия*

## **Некоторые аспекты страхования гражданско-правовой ответственности в жилищно-коммунальной сфере**

<https://doi.org/10.33106/1.522>

**Аннотация.** Целью исследования, которому посвящена статья, является всестороннее изучение и системное исследование страхования гражданско-правовой ответственности организаций, обслуживающих жилые дома. В статье рассматривается необходимость обязательного страхования гражданско-правовой ответственности организаций, обслуживающих жилые дома. Показано, что одним из видов защиты собственников помещений от недобросовестных обслуживающих организаций является страхование финансовых рисков собственников помещений в жилом доме. Наличие круга проблем, касающихся правового регулирования гражданско-правовой

ответственности обслуживающих организаций, связано с тем, что в латвийской жилищно-правовой доктрине соответствующие вопросы исследованы недостаточно.

**Ключевые слова:** страхование, гражданско-правовая ответственность, обслуживающая организация, собственники квартир, управление жилым домом.

## **Введение**

Нельзя не отметить, что на данный момент, вопросам страхования уделяется пристальное внимание в деловой, социальной, финансовой, правовой и других сферах. Страхование жизни, имущества, гражданско-правовой ответственности стали неотъемлемой частью нашей жизни. При приобретении квартирной собственности посредством банковского кредитования обязательным условием является заключение договора страхования на приобретаемую собственность. Кроме того, дополнительно, по выбору, собственник может заключить договор страхования жизни и договор страхования своей гражданско-правовой ответственности.

Участие в управлении жилым домом является неотъемлемой обязанностью каждого обладателя квартирной собственности в многоквартирном жилом доме (далее – жилой дом). К сожалению, эта область жилищно-коммунального хозяйства, всё ещё является недостаточно тщательно разработанной, как в техническом, так и в юридическом аспекте. Управление жилым домом, как вид коммерческой деятельности, подвержено рискам причинения ущерба собственникам помещений в жилом доме, которые, в свою очередь, должны быть застрахованы на случай наступления таких рисков.

В последнее время, в латвийских периодических изданиях, сборниках международных научно-практических конференций стали появляться статьи молодых учёных на тему управления жилыми домами. Существенным вкладом является исследование dr.iur. Элины Станкевич [1], посвященное ряду проблем, связанных с правовым регулированием собственности многоквартирного дома. В упомянутом диссертационном исследовании комплексно изучаются проблемы управления многоквартирными домами с целью разработать предложения для совершенствования соответствующего законодательства.

Тем не менее, на наш взгляд, в латвийской правовой теории некоторые аспекты, такие, как, в частности, тема страхования гражданско-правовой ответственности организаций, обслуживающих жилые дома изучены недостаточно. Нормативно-правовая база, регламентирующая вопросы страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилые дома организаций, практически отсутствует. В связи с этим возникают, как проблемы с вопросами ответственности в целом, так и проблемы гражданско-правовой ответственности обслуживающих организаций управляющих жилыми домами, которые также связаны с недостаточной проработкой этого вопроса, в латвийской жилищно-правовой теории.

**Объектом** данного исследования являются общественные отношения, складывающиеся в процессе управления жилым домом, направленные на защиту интересов собственников помещений от возможного ущерба, посредством страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающей организации.

**Целью** исследования является всестороннее изучение и системное исследование страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилые дома организаций.

**Предмет исследования** составляют нормативно-правовые акты в сфере страхования гражданско-правовой ответственности и нормы жилищного законодательства, регламентирующие управление жилыми домами собственниками помещений.

**Научная новизна** исследования заключается в том, что автор рассматривает нормативно-правовую регламентацию страхования гражданско-правовой ответственности, как с научной теоретической точки зрения, так и с практической стороны. Тем самым раскрывается необходимость введения обязательного страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилые дома организаций.

Теоретические выводы и практические рекомендации, сделанные в исследовании, могут способствовать совершенствованию правоприменительной практики, а также защитить собственников помещений от недобросовестных обслуживающих организаций.

Методологическую основу исследования составляет гипотетико-дедуктивный подход, в рамках которого использовались методы познания: системный, формально-логический, формально-юридический, эмпирический, сравнительно-правовой, а также метод социального исследования.

### **Основные теоретические и практические предпосылки**

Собственник помещения является главным действующим лицом в процессе управления жилым домом, так как только собственники помещений имеют право принятия решений в вопросах управления жилым домом.

На основании ч.1 ст.51 Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений», – «собственникам квартир необходимо, созвать общее собрание собственников квартир многоквартирного дома для создания общества собственников квартир или заключения взаимного договора об управлении находящейся в общей собственности части многоквартирного дома и ведение её хозяйства, не позднее чем в течении шести месяцев после того, как принято решение о начале приватизации соответствующего жилого дома» [2].

Автором сформулировано определение понятия управления жилым домом, в соответствии с которым управление жилым домом – «это совокупность определённых действий, непрерывно осуществляемых управляющим жилым домом в рамках предоставленных ему полномочий, направленных на сохранение жилого дома, поддержание его в надлежащем состоянии, обеспечение коммунальными услугами проживающих в жилом доме лиц, планирование и обеспечение необходимых мероприятий, ведение делопроизводства и финансового учёта» [3, 43-54].

Следует отметить, что взаимоотношения собственников помещений с обслуживающими организациями, предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, происходят непосредственно через управляющего жилым домом, который может быть как физическим, так и юридическим лицом.

Обслуживание жилых домов, как и любой другой вид коммерческой деятельности, подвержен как ряду обычных, так и ряду специфичных рисков.

Принимая во внимание нестабильную экономическую ситуацию, а также постоянно меняющуюся фискальную политику в Латвии, многие небольшие коммерческие организации подвержены риску неплатежеспособности и банкротства. Организации, обслуживающие жилые дома, подвержены тем же рискам. И как следствие, собственникам помещений в жилом доме может быть причинён ущерб, по причинам, не зависящим от собственников.

К сожалению, нередко можно столкнуться с недобросовестностью обслуживающих организаций, их халатным отношением к требованиям нормативных актов по сохранению жилого дома, поддержанию его в надлежащем состоянии, обеспечению коммунальными услугами проживающих в жилом доме лиц, планированию и обеспечению необходимых мероприятий, ведению делопроизводства и финансового учёта.

Следовательно, можно выделить две основные проблемы в управлении жилыми домами обслуживающими организациями:

- недобросовестность обслуживающих организаций;
- неплатёжеспособность и банкротство обслуживающих организаций.

Здесь следует обратить внимание на то, что собственники помещений в жилом доме не являются коммерсантами, которые заключают сделку с контрагентом, с целью получения прибыли, заранее осознавая, что могут быть подвержены риску получения убытка.

Для решения первой проблемы, автор предлагает ввести обязательное страхование гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилых дома организаций.

В доктрине страхового права сказано, что «страхование ответственности позволяет восстановить имущество, здоровье и состояние третьих лиц, сохранив при этом денежные средства страхователей, так как ущерб случайно пострадавшим по их вине третьим лицам возмещается не ими, а страховщиками» [4, 11].

В соответствии с пунктом 16 ст.1 Закона о договоре страхования, «страхование гражданско-правовой ответственности – страхование, когда страхуется гражданско-правовая ответственность лица за причинённые в результате его действия или бездействия убытки третьему лицу» [5].

Так, например, в соответствии с ч.1 ст.20 Закона о строительстве, «строительные организации обязаны застраховать свою гражданско-правовую ответственность за свои действия или бездействие, в результате которого причинён вред жизни, здоровью, имуществу третьих лиц» [6]. Охранные коммерсанты, в соответствии с ч.1 ст.25 Закона об охранной деятельности, «обязаны застраховать свою гражданско-правовую ответственность за свои действия или бездействие, в результате которого причинён вред жизни, здоровью, имуществу третьих лиц» [7]. А также многие другие виды деятельности, требующие обязательного страхования гражданско-правовой ответственности.

Закон об управлении жилыми домами устанавливает ответственность управляющего, так, в соответствии с ч.1 ст.16 – «управляющий несёт ответственность перед собственником жилого дома о выполнении данной ему задачи управления, согласно положениям Закона об управлении жилыми домами, Гражданского Закона и условиям заключенного договора управления» [8]. Это означает, что причинённый ущерб, в результате своих действий или бездействия, управляющий должен будет возместить, собственникам помещений в жилом доме, в полном объёме.

Следует отметить, что страховые компании уже ввели такой вид страхования, но на добровольной основе, то есть если обслуживающая организация желает себя защитить от возможных рисков, связанных с её деятельностью по обслуживанию жилых домов, то она, соответственно может застраховать свою гражданско-правовую ответственность. Такой вид страхования, например, предлагает «AAS Balta». Но для защиты прав собственника помещения, необходим не диспозитивный характер волеизъявления обслуживающей организации, а императивное требование правовой нормы об обязанности страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающей организации.

Введение обязательного страхования гражданско-правовой ответственности обслуживающих организаций, в свою очередь, позволит улучшить качество предоставляемых услуг со стороны обслуживающих организаций. Ведь, в случае наступления страхового случая, для получения страхового возмещения, деятельность обслуживающей организации должна будет соответствовать перечню строгих требований, что позволит повысить как качество

предоставляемых услуг, так и профессионализм обслуживающей организации. Здесь же следует отметить, что чем выше качество услуг, тем меньше риск наступления страхового случая, а, следовательно, и меньше страховая премия.

Исходя из вышесказанного, автор предлагает дополнить Закон об управлении жилыми домами отдельным разделом, который будет регламентировать ответственность и обязательное страхование гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилых дома организаций.

Со второй проблемой не всё так просто, как может показаться на первый взгляд. К примеру, обслуживающая организация оказывает услуги по управлению жилыми домами добросовестно, качественно, но ввиду ухудшения финансово-экономического положения организации терпит убытки, становится нерентабельной и как следствие – процесс неплатежеспособности и банкротство. В данной ситуации всё логично и понятно.

В последние годы появились случаи мошенничества со стороны обслуживающих организаций. В 2013 году, неоднозначную реакцию вызвала конфликтная ситуация, связанная с обслуживающей организацией «Māju serviss KSA», которая получала от собственников помещений оплату за тепло-энергию, а предприятию «Rīgas Siltums», оплату, измеряющуюся в тысячах лат, не производила [9].

То есть, обслуживающая организация выписывает собственникам помещений счета за управление и обслуживание жилого дома, за предоставление коммунальных услуг, а со своей стороны полученные средства не перечисляет предприятиям, предоставляющим коммунальные услуги [10].

При этом собственники помещений указывают, что в результате недобросовестных действий со стороны обслуживающей организации, накапливались долги в десятки тысяч лат, которые в последствие им пришлось погашать [10]. То есть собственники помещений, были вынуждены уплатить за полученные коммунальные услуги двойную плату.

Следует отметить, что в подобной ситуации, собственники помещений абсолютно незащищённы законодателем. Более того, собственники помещений несут ответственность по обязательствам оплаты платежей за полученные коммунальные услуги, если их доверенное лицо – управляющий/обслуживающая организация не выполняют этих обязательств.

Следует подчеркнуть, что такому риску подвержены те собственники помещений, которые на основании положений Закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправления» объединились в общества собственников квартир или заключили взаимный договор об управлении находящейся в общей собственности части многоквартирного дома, переняли жилой дом в своё управление, и соответственно, делегировали право управления жилым домом обслуживающей организации. В таком же положении оказываются и собственники помещений во вновь построенных домах, жилых комплексах, кондоминиумах, находящихся в управлении частных обслуживающих организаций.

Положение осложняется еще тем обстоятельством, что управлять жилым домом или делегировать право управления обслуживающей организации, собственники помещений, могут лишь после перехода права управления жилым домом от самоуправления к собственникам помещений.

Следует отметить, что к упомянутой группе риска не относятся те собственники помещений, которые перенеяв жилой дом в своё управление, ведут его обслуживание своими силами, не привлекая стороннюю обслуживающую организацию.

Проведя исследование данной проблемы, автор предлагает, как один из способов защиты собственников помещений от риска неоплаты коммунальных услуг обслуживающей организацией, которой были делегированы права

управления жилым домом, ввести такой вид страхования, как страхование риска невыполнения финансовых обязательств обслуживающей организацией. То есть собственники помещений имеют возможность застраховать предполагаемый риск наступления страхового случая, где страховым случаем – неплатежеспособность и банкротство обслуживающей организации, то есть все возможные случаи неоплаты, полученных собственниками помещений, коммунальных услуг, обслуживающей организацией.

Следует подчеркнуть, что оформлением такого вида страхования, должно заниматься доверенное лицо от имени всех собственников помещений жилого дома, но никак не обслуживающая жилой дом организация. То есть в жилом доме, где учреждено общество собственников квартир, занимается – представитель общества, а где заключен взаимный договор об управлении находящейся в общей собственности части многоквартирного дома – доверенное лицо, представитель собственников помещений.

Важно указать, что страхование финансовых рисков собственников помещений жилого дома может иметь исключительно добровольный характер. То есть, если собственники помещений на общем собрании приняли решение о необходимости такого вида страхования, то, только в таком случае, оно будет иметь обязательный (императивный) характер для всех собственников помещений в жилом доме.

Исходя из вышесказанного, автор предлагает дополнить Закон о квартирной собственности отдельным разделом, который будет регламентировать страхование финансовых рисков собственников помещений жилого дома.

## **Выводы**

На основании проведенного исследования автором сделаны следующие выводы:

- взаимоотношения собственников помещений с обслуживающими организациями, предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, осуществляются непосредственно через управляющего жилым домом, являющимся физическим или юридическим лицом.
- обслуживание жилых домов, как и любой другой вид коммерческой деятельности, подвержен как ряду обычных, так ряду специфических рисков.

Автор отмечает, что можно выделить две основные проблемы при управлении жилыми домами обслуживающими организациями:

- недобросовестность обслуживающих организаций;
- неплатежеспособность и банкротство обслуживающих организаций.

Автор определяет, что для решения первой из приведенных выше проблем, необходимо ввести обязательное страхование гражданско-правовой ответственности обслуживающих жилых дома организаций. Исходя из этого, предлагается дополнить Закон об управлении жилыми домами отдельным разделом, который будет регламентировать ответственность и обязательное страхование гражданско-правовой ответственности управляющих жилыми домами организаций.

В качестве одного из способов решения проблемы, связанной с недобросовестностью обслуживающей организации либо ее неплатежеспособностью для защиты собственников помещений от риска неоплаты коммунальных услуг обслуживающей организацией, которой были делегированы права управления жилым домом, предлагается ввести вид страхования – страхование риска невыполнения финансовых обязательств обслуживающей организацией. Исходя из этого предлагается дополнить Закон о квартирной

собственности отдельным разделом, который будет регламентировать страхование финансовых рисков собственников помещений жилого дома

#### Список использованных источников

1. Elīna Stankeviča. Īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā tiesiskā regulējuma problemātika. Turība. 2015. [http://www.turiba.lv/f/E Stankevica Doktora darbs daudzdzivoklu dzivojamas majas problematika iesniegts padomei 19\\_05\\_2015\\_iesiesanai\\_finiss.pdf](http://www.turiba.lv/f/E Stankevica Doktora darbs daudzdzivoklu dzivojamas majas problematika iesniegts padomei 19_05_2015_iesiesanai_finiss.pdf) / Skatīts: 01.12.2018.
2. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. Pieņemts: 21.06.1995. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 104 (3262), 06.07.2005., "Ziņotājs", 14, 28.07.2005.
3. Гончаров М.А. Управление жилым многоквартирным домом: права и обязанности собственника квартиры // Балтийский Юридический Журнал, 2015, №3. – Рига: Балтийская Международная Академия. 2015.
4. Страхование право: учебник для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Юриспруденция», «Финансы и кредит» / под ред. В.В. Шахова, В.Н. Григорьева, А.Н. Кузбгарова. – 4-е изд., перераб. И доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2011.
5. Par apdrošināšanas līgumu. Pieņemts: 10.06.1998. Stājas spēkā: 01.09.1998. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 188/189 (1249/1250), 30.06.1998., "Ziņotājs", 15, 04.08.1998.
6. Būvniecības likums. Pieņemts: 09.07.2013. Stājas spēkā: 01.10.2014. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 146 (4952), 30.07.2013.
7. Apsardzes darbības likums. Pieņemts: 13.02.2014. Stājas spēkā: 20.03.2014. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 47 (5107), 06.03.2014.
8. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Pieņemts: 04.06.2009. Stājas spēkā: 01.01.2010. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 96 (4082), 19.06.2009., "Ziņotājs", 14, 23.07.2009.
9. Kas pasargās no negodīga pārvaldnieka? "Darīsim KOPĀ!" <http://kopaa.lv/parvalde/kas-pasargas-no-negodiga-parvaldnieka.html> / Skatīts: 01.12.2018.
10. Antra Gabre. Karš pieteikts: dzīvokļu īpašnieki pret apsaimniekotājiem. "Mediju nams". 2013. <http://nra.lv/latvija/riga/89844-kars-pieteikts-dzivoklu-ipasnieki-pret-apsaimniekotajiem.htm?view=comments> / Skatīts: 01.12.2018.

#### References

1. Elīna Stankeviča. Īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā tiesiskā regulējuma problemātika. (Legal regulations of problematics with respect to ownership in a multi-dwelling unit. Doctoral thesis) Turība. 2015. [http://www.turiba.lv/f/E Stankevica Doktora darbs daudzdzivoklu dzivojamas majas problematika iesniegts padomei 19\\_05\\_2015\\_iesiesanai\\_finiss.pdf](http://www.turiba.lv/f/E Stankevica Doktora darbs daudzdzivoklu dzivojamas majas problematika iesniegts padomei 19_05_2015_iesiesanai_finiss.pdf) / Skatīts: 01.12.2018.
2. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. (Concerning state and municipality tenement houses privatization) Pieņemts: 21.06.1995. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 104 (3262), 06.07.2005., "Ziņotājs", 14, 28.07.2005.
3. Gončarov. M.A. Administration of a multi-dwelling unit: the rights and liabilities of an apartment owner. Baltic Journal of Law, 2015, issue 3. – Riga: Baltic International Academy. 2015.
4. Insurance law: study book for the higher school students, studying for the professions „Legal science”, „Banking and Finance”. ed. Shahova, V.V., Grigorijeva, V.N., Kuzbgarova, A.N.. – 4th edition. M.: UNITY-DANA: Law and Justice, 2011.
5. Par apdrošināšanas līgumu (About the insurance contract). Pieņemts: 10.06.1998. Stājas spēkā: 01.09.1998. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 188/189 (1249/1250), 30.06.1998., "Ziņotājs", 15, 04.08.1998.
6. Būvniecības likums (Construction Law). Pieņemts: 09.07.2013. Stājas spēkā: 01.10.2014. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 146 (4952), 30.07.2013.
7. Apsardzes darbības likums (Law on security activities). Pieņemts: 13.02.2014. Stājas spēkā: 20.03.2014. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 47 (5107), 06.03.2014.
8. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums ( Law on administration of a multi-dwelling unit) Pieņemts: 04.06.2009. Stājas spēkā: 01.01.2010. Publicēts: "Latvijas Vēstnesis", 96 (4082), 19.06.2009., "Ziņotājs", 14, 23.07.2009.
9. Kas pasargās no negodīga pārvaldnieka? "Darīsim KOPĀ!" <http://kopaa.lv/parvalde/kas-pasargas-no-negodiga-parvaldnieka.html> / Accessed: 01.12.2018.
10. Antra Gabre. Karš pieteikts: dzīvokļu īpašnieki pret apsaimniekotājiem. "Mediju nams". 2013. <http://nra.lv/latvija/riga/89844-kars-pieteikts-dzivoklu-ipasnieki-pret-apsaimniekotajiem.htm?view=comments> / Accessed: 01.12.2018.