

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕНО  
Приказом  
Генерального директора  
Гадлиба Ю.О.

№ 006 от 05 февраля 20 24 г.

## Методика расчета страховых тарифов к Правилам страхования утраты недвижимого имущества в результате прекращения, ограничения (обременения) права собственности

### 1. Общие положения

Расчет страховых тарифов осуществляется в соответствии с Методикой №1 расчета страховых тарифов по видам страхования иным, чем страхование жизни АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденной Приказом Генерального директора №117 от 22 сентября 2020 г.

Условиями применимости Методики являются:

- 1) существование статистики или какой-то другой информации по рассматриваемому виду страхования, что позволяет оценить вероятность наступления страхового случая по одному договору страхования, среднюю страховую сумму по одному договору страхования, среднее возмещение по одному договору страхования;
- 2) предположение, что не будет опустошительных событий, когда одно событие влечет за собой несколько страховых случаев;
- 3) заранее известно число договоров, которые предполагается заключить со страхователями.

Данные, необходимые для расчета страхового тарифа:

- $n$  – планируемое число договоров;
- $q$  – вероятность наступления страхового случая;
- $S$  – средняя страховая сумма по одному договору страхования;
- $S_b$  – среднее страховое возмещение по одному договору страхования при наступлении страхового случая;
- $\gamma$  – гарантия требуемой вероятности, с которой собранных взносов должно хватить на выплату возмещения по страховым случаям;
- $\alpha(\gamma)$  – коэффициент, который зависит от гарантии безопасности гамма. Его значение может быть взято из Таблицы №1:

Таблица №1

$\gamma$	0,84	0,9	0,95	0,98	0,9986
$\alpha(\gamma)$	1,0	1,3	1,645	2,0	3,0

В связи с отсутствием собственной статистики годовая вероятность наступления страхового случая  $q$ , средняя страховая сумма  $S$  и среднее страховое возмещение  $S_b$  определялись на основе

экспертных оценок специалистов АО «Группа Ренессанс Страхование».

Нетто-ставка  $T_n$  состоит из двух частей – основной части  $T_o$  и рискованной надбавки  $T_r$ :  $T_n = T_o + T_r$ .

Основная часть нетто-ставки  $T_o$  соответствует средним выплатам страховщика, зависящим от вероятности наступления страхового случая  $q$ , средней страховой суммы  $S$  и среднего страхового возмещения  $S_b$ . Основная часть нетто-ставки со страховой суммой в размере 100 рублей

рассчитывается по формуле:  $T_o = 100 \times \frac{S_b}{S} \times q$ .

Рискованная надбавка  $T_r$  вводится для того, чтобы учесть вероятные превышения количества страховых случаев относительно их среднего значения. Рискованная надбавка рассчитывается по

формуле:  $T_r = 1,2 \times T_o \times \alpha(\gamma) \times \sqrt{\frac{1-q}{nq}}$ .

Брутто-ставка определяется по формуле:  $T_b = \frac{T_n \times 100}{100 - f}$ , где  $f$  (%) – доля нагрузки в общей тарифной ставке.

## 2. Расчет тарифных ставок

В соответствии с Правилами страхования страховыми случаями являются:

**2.1. Утрата недвижимого имущества (или его части) в результате прекращения права собственности на него вследствие удовлетворения судом виндикационного иска или вступившего в законную силу решения (постановления) суда о признании сделки об отчуждении недвижимого имущества (и/или возникновения права собственности на него) недействительной, принятого судом по следующим основаниям:**

2.1.1. Наличие недействительных или ненадлежащим образом оформленных документов, подтверждающих право собственности на недвижимое имущество, или документов, являющихся основанием для совершения сделки;

2.1.2. Недееспособность, ограниченная дееспособность физических лиц — бывших собственников недвижимого имущества либо совершение сделки бывшим собственником — гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими;

2.1.3. Неправоспособность или отсутствие специальной правоспособности юридических лиц — бывших собственников в сделках по отчуждению недвижимого имущества;

2.1.4. Совершение сделки несовершеннолетним, не достигшим 14 (четырнадцати) лет, или несовершеннолетним в возрасте от 14 (четырнадцати) до 18 (восемнадцати) лет без согласия родителей, усыновителей или попечителей;

2.1.5. Признание сделки недействительной, совершенной под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению (под заблуждением понимается ситуация, при которой участник сделки (за исключением Страхователя) помимо своей воли и воли другого участника сделки составляет себе неправильное мнение или остается в неведении относительно тех или иных обстоятельств, имеющих для него существенное значение, и под их влиянием совершает сделку, которую он не совершил бы, если бы не заблуждался);

2.1.6. Признание сделки недействительной, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны (за исключением Страхователя) с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (для целей настоящих Правил вводятся следующие понятия: обман — умышленное введение в заблуждение одной стороной сделки другой стороны с целью совершения сделки;

насилие — причинение участнику сделки или лицам, близким ему, физических или душевных страданий с целью принудить к совершению сделки; угроза — психическое воздействие на волю лица посредством заявлений о причинении ему или его близким вреда жизни, здоровью, имуществу, если лицо не совершит сделку);

- 2.1.7. Признание сделки недействительной по иску одного из собственников недвижимого имущества, находящегося в общей собственности по мотиву отсутствия у лица, продавшего недвижимое имущество, надлежащих полномочий или согласия других собственников, несоблюдения преимущественного права покупки, а также по мотиву нарушения иных прав участников общей собственности (долевой или совместной);
- 2.1.8. Признание сделки недействительной в случае совершения ее неуполномоченным лицом или органом юридического лица, либо лицом с превышением имеющихся у него полномочий;
- 2.1.9. Признание сделки недействительной, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности;
- 2.1.10. Недействительность мнимой и притворной сделки.
- 2.1.11. Признания сделки недействительной, как нарушающей требования закона или иного правового акта;
- 2.1.12. Признание сделки недействительной, совершенной без согласия попечителя гражданином, ограниченным судом в дееспособности;
- 2.1.13. Признание сделки недействительной по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ) (в случае совершения сделки продавцом в предбанкротном состоянии либо в ходе процедуры банкротства, возбужденной в отношении указанного лица);
- 2.1.14. Признание судом сделки недействительной по основаниям, предусмотренным Законом № 127-ФЗ (в случае совершения сделки предыдущим продавцом в предбанкротном состоянии либо в ходе процедуры банкротства, возбужденной в отношении указанного лица).

**2.2. Ограничение (обременение) права собственности на недвижимое имущество правом пользования третьих лиц по основаниям, возникшим до приобретения Страхователем права собственности на такое имущество, не связанное с его утратой по причинам, не зависящим от Страхователя, о которых Страхователь не знал до совершения сделки и в момент ее совершения, подтвержденное вступившим в законную силу решением суда (в том числе вступившим в силу после окончания срока действия Договора страхования, если исковое заявление было принято судом к производству в течение срока действия Договора страхования) об удовлетворении:**

- 2.2.1. иска о признании права пользования (проживания) и владения жилым помещением;
- 2.2.2. иска о вселении.

Страховой случай, предусмотренный пунктом 2.2.2 Правил страхования, признается наступившим только при наличии убытка, размер которого определяется разницей между стоимостью недвижимого имущества до момента возникновения ограничений (обременения) права собственности и доходом, фактически полученным Страхователем (Выгодоприобретателем) от реализации недвижимого имущества, право собственности на которое ограничено (обременено).

Размер убытка вследствие неполучения доходов, которые Страхователь получил бы от реализации недвижимого имущества при отсутствии ограничений (обременения) права собственности, определяется вступившим в законную силу решением суда, если иное не предусмотрено договором страхования.

Расчет тарифов выполнен для срока страхования 1 (один) год и приведен в таблице №2

Таблица № 2. Расчет базовых тарифов

Риски	Утрата недвижимого имущества (или его части) в результате прекращения права собственности на него и Ограничение (обременение) права собственности на недвижимое имущество правом пользования третьих лиц	Утрата недвижимого имущества (или его части) в результате прекращения права собственности на него и Ограничение (обременение) права собственности на недвижимое имущество правом пользования третьих лиц
	Количество переходов права собственности на объект страхования до заключения договора страхования: 1	Количество переходов права собственности на объект страхования до заключения договора страхования: 2 и более
$\alpha$	0,95	0,95
$k$	1,6449	1,6449
Вероятность (q)	0,03500%	0,0700%
Средняя страховая выплата (Sv) руб.	2 228 900	2 272 900
Средняя страховая сумма (Ss) руб.	2 547 000	2 547 000
Sv/Ss	0,8751	0,8924
Количество (n)	5 000	5 000
Основная нетто ставка (To)	0,0306%	0,0625%
Рисковая надбавка (Tr)	0,0457%	0,0659%
<b>Нетто-ставка (Тн)</b>	<b>0,0763%</b>	<b>0,1284%</b>
Нагрузка (f)	95%	95%
<b>Брутто-ставка (Тб)</b>	<b>1,5264%</b>	<b>2,5670%</b>

### 3. Расчет поправочных коэффициентов к тарифным ставкам

К приведенным базовым страховым тарифным ставкам Страховщик имеет право применять повышающие или понижающие от (коэффициенты исходя из обстоятельств, имеющих существенное значение для определения степени страхового риска.

Страховщик, используя внешние и внутренние источники информации (текущей ситуации на рынке, экономических особенностей отдельных контрагентов, судебной практики, дополнительной информации по отдельным сегментам страхователей и объектов недвижимого имущества) вправе не применять один или несколько поправочных коэффициентов или применять их совокупность.

Все особенности применения поправочных коэффициентов находят отражение в действующей андеррайтинговой политике Страховщика. Факторы риска и диапазоны поправочных коэффициентов, применяемые при заключении Договоров, изложены в Таблице №3:

Таблица №3

№	Факторы риска	Поправочный коэффициент	
		Мин.	Макс.
1.	Приобретение права собственности на основании решения суда	1,05	1,5
2.	Наличие в истории права собственности сделок, совершенных по доверенности либо совершение текущей/последней сделки любой из сторон сделки по доверенности	1,05	1,5
3.	Наличие в истории права собственности несовершеннолетних детей и/или людей пенсионного возраста в числе собственников	1,1	1,7
4.	Приобретение права собственности в порядке наследования	1,05	2,0

№	Факторы риска	Поправочный коэффициент	
		Мин.	Макс.
5.	Приобретение права собственности по договору аренды	1,05	1,7
6.	Приобретение земельного участка не прошедшего межевание границ	1,05	1,5
7.	Перевод земельного участка из одной категории в другую	1,05	2,0
8.	Не включение в приватизацию несовершеннолетних детей (практика 90-х гг.)	1,05	2,0
9.	Объект страхования является (ранее являлся) квартирой коммунального заселения или ранее являлся общежитием	1,2	1,7
10.	Наложение на имущество ареста, запрета использования	1,05	1,5
11.	Наличие претензий со стороны третьих лиц в отношении предмета страхования	1,10	3,0
12.	Перевод жилого помещения в нежилое	1,1	1,6
13.	Правоспособность и дееспособность участников сделки	1,15	3,0
14.	Наличие в истории права собственности в числе бывших или настоящих собственников и (или) зарегистрированных по адресу объекта недвижимости лиц, признанных по решению суда безвестно отсутствующими или умершими	1,1	2,5
15.	Наличие юридических лиц в числе бывших или настоящих собственников объекта недвижимости	1,2	2,0
16.	Наличие зарегистрированных лиц по адресу объекта недвижимости	1,1	1,6
17.	Наличие лиц, не зарегистрированных по адресу объекта недвижимости, но имеющих право пользования (ранее выписанных в места лишения свободы, призванных в армию и т.д.)	1,2	3,0
18.	Наличие обременений объекта страхования: залог, доверительное управление, аренда, бессрочное право пользования, иное	1,1	1,75
19.	Наличие условия в правоустанавливающем документе о сохранении права пользования какого-либо лица при переходе права собственности к другим лицам	1,1	1,6
20.	Отсутствие согласия супруга(и) собственника имущества на распоряжение объектом недвижимого имущества	1,25	5,0
21.	Количество переходов права собственности	0,1	3,0
22.	Количество бывших и текущих собственников	0,1	1,5
23.	Вид собственности – единоличная, общая долевая, общая совместная	0,2	1,5
24.	Истечение срока исковой давности	0,1	0,99
25.	Валюта договора страхования	0,6	2,0
26.	Территория страхования, региональные особенности сделки	0,1	5,0
27.	Численность коллектива/потока	0,1	0,99
28.	Пролонгация Договора страхования в зависимости от наличия убытков по ранее заключенным Договорам страхования	0,2	3,0
29.	Вид и размер франшизы	0,24	0,99
30.	Срок действия Договора страхования (в зависимости от цели страхования Страховщик вправе применить пропорцию от годовых тарифов)	0,08	5,0
31.	Порядок оплаты страховой премии	1,0	2,0
32.	Особенности установления страховой суммы по Договору страхования	0,2	0,99
33.	Изменения (исключения или дополнения) условий Правил страхования по письменному соглашению Сторон (в соответствии с п. 5.20. Правил)	0,1	8,0
34.	Порядок оплаты страховой премии	1,0	2,0
35.	Результаты первичной оценки степени риска в результате анкетирования	0,1	7,0

№	Факторы риска	Поправочный коэффициент	
		Мин.	Макс.
36.	Нововыявленные обстоятельства и факторы, существенно влияющие на степень риска	0,05	5,0

Страховая премия исчисляется умножением базового тарифа на повышающие или понижающие коэффициенты, применяемые Страховщиком в зависимости от факторов, влияющих на степень риска.

**Примечание:** Тарифы, определяемые в соответствии с настоящим документом, применяются как для сумм, установленных в рублях, так и для сумм, установленных в рублевом эквиваленте иностранной валюты, а также для сумм, установленных в иностранной валюте, если установление сумм в иностранной валюте допускается законом.

#### 4. Поправочные коэффициенты в зависимости от валюты страхования.

При заключении договоров в иностранной валюте страховая сумма устанавливается также в иностранной валюте. При этом в течение действия договора курс валюты меняется, соответственно, ответственность (при пересчете в рубли) также меняется. При заключении договора в иностранной валюте, в связи с риском изменения курса валют, необходимо при расчете тарифа применять поправочный коэффициент, приведенный в Таблице №4

Таблица №4. Поправочные коэффициенты

Валюта договора страхования	Поправочный коэффициент	
	минимум	максимум
Евро (EUR)	0,66	1,51
Доллар США (USD)	0,72	1,51
Фунт стерлингов (GBP)	0,60	1,56
Китайский юань (CNY)	0,70	1,53
Японская йена (JPY)	0,69	1,51
Швейцарский франк (CHF)	0,67	1,56
Австралийский доллар (AUD)	0,71	1,48

В случае если период действия договора страхования не равен одному году, то минимальный

коэффициент равен  $1 - (1 - h_{\min}) \times \frac{t}{365}$ , а максимальный коэффициент равен  $1 + (h_{\max} - 1) \times \frac{t}{365}$   
где t – период действия договора в днях.