

# Методика урегулирования убытка по строению

Методика расчёта страховой выплаты по повреждённому индивидуальному жилому дому. Опирается на нормы ГК РФ (гл. 48), Закон РФ «Об организации страхового дела», требования Банка России и инженерную методику оценки физического износа ВСН 53-86(р).

Статус: экспресс-оценка. Не заменяет отчёт оценщика по ФЗ-135/ФСО и условия конкретного договора страхования — итоговая выплата определяется полисом.

## 1. Основные понятия

Расчёт страхового возмещения опирается на разграничение следующих величин:

- Восстановительная стоимость — стоимость воссоздания объекта «как новое» в текущих ценах (сметная стоимость по конструктивным элементам).
- Страховая (действительная) стоимость (СтС) — стоимость объекта на дату заключения договора (ст. 947 ГК РФ): восстановительная стоимость либо действительная стоимость с учётом физического износа.
- Страховая сумма (СС) — предельный размер страхового возмещения по договору (ст. 947 ГК РФ); не может превышать страховую стоимость (превышение ничтожно — ст. 951 ГК РФ).
- Физический износ — снижение стоимости конструкций вследствие эксплуатации (ВСН 53-86(р)).
- Ущерб — стоимость восстановления повреждённых конструктивных элементов объекта.

При неполном имущественном страховании (страховая сумма ниже страховой стоимости) размер возмещения определяется пропорционально соотношению страховой суммы и страховой стоимости (ст. 949 ГК РФ).

## 2. Порядок определения ущерба и расчёта возмещения

Размер страхового возмещения определяется последовательным применением норм законодательства и условий договора страхования:

- 1. Страховая стоимость. СтС = восстановительная стоимость (как новое) либо СтС = восстановительная стоимость  $\times (1 - I_{зд})$  (с учётом износа).
- 2. Размер ущерба. Смета объекта разбивается на конструктивные элементы (разделы) со стоимостью  $C_i$ ; по результатам осмотра для каждого повреждённого элемента определяется доля повреждения  $f_i$  (от 0 до 1). Ущерб = сумма( $C_i \times f_i$ ); с учётом износа — сумма( $C_i \times f_i \times (1 - I_i)$ ).
- 3. Полная (конструктивная) гибель. Если Ущерб / СтС  $\geq$  порог (по умолчанию 70%): База = СтС – Годные остатки; иначе База = Ущерб.
- 4. Неполное страхование (ст. 949 ГК РФ). Пропорциональная система: Возмещение = База  $\times (CC / СтС)$ ; система «первого риска»: Возмещение = База.
- 5. Франшиза. безусловная — вычитается; условная — не возмещается, если ущерб ниже её размера; временная — по дате наступления события.
- 6. Лимит. Возмещение = min(Возмещение, СС), с учётом суб-лимитов по блокам (при наличии).

### ↳ ФОРМУЛЫ

|           |                                                                    |                       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| СтС       | = $S_{\text{восст}}$                                               | (new_for_old)         |
|           | = $S_{\text{восст}} \times (1 - I_{зд})$                           | (acv)                 |
| Ущерб     | = $\sum(C_i \cdot f_i)$                                            | (new_for_old)         |
|           | = $\sum(C_i \cdot f_i \cdot (1 - I_i))$                            | (acv)                 |
| $I_{зд}$  | = $\sum(L_i \cdot I_i) / 100$                                      | (ВСН 53-86(р), п.1.4) |
| гибель    | : (Ущерб / СтС) $\geq 0.7 \Rightarrow$ База = СтС – Годные остатки |                       |
| пропорция | : Выплата = База $\times \min(1, CC/СтС)$                          | (иначе первый риск)   |
| франшиза  | : Выплата = $\max(0, \text{Выплата} - \Phi)$                       |                       |
| итог      | : Выплата = min(Выплата, СС)                                       |                       |

## 3. Условия договора, влияющие на размер возмещения

| УСЛОВИЕ             | ВАРИАНТЫ / ТИПОВОЕ                 | ВЛИЯНИЕ НА РАСЧЁТ                                            |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Страховая сумма     | по договору                        | предельный размер страхового возмещения                      |
| База возмещения     | как новое / с учётом износа        | применение физического износа к выплате                      |
| Система возмещения  | пропорциональная / первый риск     | учёт неполного страхования (ст. 949 ГК РФ)                   |
| Франшиза            | безусловная / условная / временная | часть ущерба, не возмещаемая страховщиком                    |
| Порог полной гибели | 70% страховой стоимости            | переключение на расчёт по полной гибели                      |
| Годные остатки      | по оценке                          | вычитаются из выплаты при полной гибели                      |
| Суб-лимиты          | по договору                        | раздельные лимиты по блокам: конструктив, отделка, инженерия |

Конкретные значения устанавливаются договором страхования и учитываются при расчёте страхового возмещения.

## 4. Учёт физического износа

По ВСН 53-86(р) физический износ конструкции — отношение стоимости ремонта, устраняющего износ, к восстановительной стоимости элемента; физический износ здания — средневзвешенный по удельным весам конструктивных элементов:  $I_{зд} = \text{сумма}(I_i \cdot L_i) / 100$ .

- Удельные веса  $L_i$  определяются по долям стоимости конструктивных элементов в смете объекта (ВСН 53-86(р) допускает применение сметной стоимости элемента в качестве удельного веса).
- Износ элемента  $I_i$  — по типу конструкции на дату наступления события; при отсутствии данных — по среднему физическому износу здания (по сроку эксплуатации).
- Износ учитывается в размере возмещения только при базе «с учётом износа» и только для стоимости восстановления повреждённых элементов; при базе «как новое» износ к возмещению не применяется.

## 5. Нормативная база и источники

### ↳ НОРМАТИВНЫЕ (ГК РФ, ЗАКОНЫ, ЦБ)

ГК РФ ст. 947 — страховая сумма и страховая стоимость — [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/044cac76639be4b32c3539dbf1fcdc0712ca2280/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/044cac76639be4b32c3539dbf1fcdc0712ca2280/)  
 ГК РФ ст. 948 — неоспоримость страховой стоимости в договоре — [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/219b362f12651289cee5f80ae561d77b6986a0d2/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/219b362f12651289cee5f80ae561d77b6986a0d2/)  
 ГК РФ ст. 949 — неполное страхование, пропорциональное возмещение — [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/a026b899e5b8d51a98f6df1d576d788448cba1a7/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/a026b899e5b8d51a98f6df1d576d788448cba1a7/)  
 Закон РФ 4015-1 «Об организации страхового дела», ст. 10 — [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_1307/8240ed76341cd92c0b3a5f8c73aaaccb0c90422a/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_1307/8240ed76341cd92c0b3a5f8c73aaaccb0c90422a/)  
 Указание Банка России от 20.11.2015 N 3854-У — <https://base.garant.ru/71336006/>  
 Энциклопедия судебной практики к ст. 947 (расчёт убытков с/без износа) — <https://base.garant.ru/57591772/>

### ↳ ИНЖЕНЕРНЫЕ (ИЗНОС, УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА)

ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» — <https://base.garant.ru/3922763/>  
 ВСН 53-86(р) п. 1.4 — формула средневзвешенного износа — <https://zakonbase.ru/content/part/393216>  
 ВСН 53-86(р) Прил. 2 — удельные веса конструктивных элементов — <https://zakonbase.ru/content/part/393348>  
 ВСН 53-86(р) «Пример 6» — расчёт износа по 12 позициям — <https://zakonbase.ru/content/part/393340>

### ↳ ОЦЕНОЧНЫЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ

ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (Приказ МЭР 611) — затратный подход — <https://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>  
 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности» — [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)  
 Всероссийский союз страховщиков — типовые правила — <https://ins-union.ru/>  
 Ингосстрах — конструктив/отделка/инженерия, годные остатки, суб-лимиты — <https://www.ingos.ru/property/constructive>  
 «Первый риск» —  $\min(\text{Ущерб}, \text{CC})$  — <https://www.insur-info.ru/dictionary/1054/>  
 КО-ИНВЕСТ — укрупнённые показатели восстановительной стоимости — <https://www.co-invest.ru/>