

# ЗАЩИТА

вывать конкретные условия. При этом стоит обратить внимание на особенности страхования общего имущества по сравнению с условиями страхования квартир. При страховании последних в договоре страхования оговорены четыре основных риска: пожар, повреждение или гибель имущества в результате правомерных действий при тушении пожара (такой риск есть и в договоре страхования общего имущества), повреждение жилых помещений при аварии водопроводных, отопительных и канализационных систем, а также внутренних водостоков. Такие же риски есть и в договоре страхования общего имущества, но условия несколько расширены. Например, при страховании жилья, если произошла авария инженерной системы, то обязательно находится виновный, скажем, сосед. Но практика страхования такова, что вопрос «кто виноват?» решается в последнюю очередь - сначала решается вопрос «какова техническая причина?». При аварии признается страховой случай. И следует выплата. Разбирательство за виновным страховая компания ведет независимо от пострадавшего.

Что касается страхования общего имущества, то здесь вступает в действие другой закон: признается страховым случаем любое событие, в результате которого пострадал собственник. Договором предусмотрено, что страхователь не должен подтверждать документально наличие вины и прикладывать какие-то усилия по определению виновного. Это дело компании.

Самым существенным расширением перечня страховых событий или страховых случаев явилось включение в договор страхования риска повреждения в результате правомерных действий третьих лиц, включая акты вандализма. Пример тому - лифты: всем знакомы разрисованные, исцарапанные стены кабин. Существенно расширен еще один риск: неблагоприятные природные явления, которые приводят к повреждению общего имущества. В договоре страхования квартир он определен сжато. Оговорено, например, повреждение в результате сильного ветра, скорость которого превышает 20 метров в секунду, а также в результате сопровождающих этот ветер осадков. Что касается страхования общего имущества, в страховые риски включено затопление грунтовыми водами, что в Москве не редкость...

## СКОЛЬКО СТОИТ ЛИФТ?

Пришлось серьезно подумать над тарифами. Такой перечень рисков предполагает, что объем ответственности по каждому договору будет солидным. Взнос или страховая премия рассчитывается из тарифа и определяется объемом ответственности, оценкой имущества, которое принимается на страхование. По жилью эта ответственность - минимальный гарантированный уровень возмещения - сегодня составляет 9 тыс. рублей за кв. метр общей площади по всей Москве, независимо от

типа дома. Считается, что этих денег будет достаточно для ремонта квартиры своими силами. Что касается общего имущества, то здесь на собственные силы рассчитывать сложно. Следовало подумать над тарифом и, следовательно, взносом, который бы обеспечил страховщикам достаточный объем финансовых резервов.

Но реальный тариф никому не известен. Что сделали страховщики? Они разделили общее имущество на категории. Выделили конструктивные элементы: стены, перегородки, лестницы, проемы, фундамент, крышу. По этому виду имущества установили тариф 0,1 процента, что означает 10 копеек со 100 рублей страховой суммы - стоимости общего имущества. При этом следует иметь в виду, что объектом является не весь дом, а только места общего пользования - общая долевая собственность. Она, по мнению Алексея Багдасарова, составляет 30 процентов стоимости всего дома. Значит, из сметы стоимости дома выделить ее можно. Отдельно выделены и инженерные системы: трубопроводы, электрохозяйство. По ним установили тариф 0,2 процента стоимости инженерных систем. Их стоимость тоже можно определить. Не сложно было определить тариф лифтов: 0,3 процента стоимости.

Обычно ТСЖ решают, что в договор страхования общего имущества каждый вкладывает часть страховой премии пропорционально площади жилья. Это логично. Сейчас в зависимости от площади квартиры люди уплачивают в месяц с одной квартиры от 12 до 60 рублей.

## ВОПРОСЫ БЫЛИ, ЕСТЬ И БУДУТ

О насыщении слушателей необходимой информацией стало понятно, когда, перебивая докладчика, участники семинара начали задавать вопросы.

Первым это сделал однофамилец Алексея Арташесовича Семен Михайлович Багдасаров, председатель правления ТСЖ «Эксклюзив» из Басманного района. Поинтересовался дотациями: кто имеет на них право?

Оказалось, что в предлагаемой системе страхования могут принимать участие товарищества, которые оформили дотации на возмещение убытков от эксплуатации. Оформляются такие дотации прежде всего за счет того, что в доме есть муниципальные квартиры. Но основное условие сохраняется: единственное жилье. Таким образом, если в доме есть хотя бы один, два муниципальных жильца, имеющих единственную квартиру, то дотацию можно оформить на все товарищество.

Спросили у Алексея Арташесовича и о хищениях, подпадают ли они под страховые риски?

Этот риск выделен отдельно, сказал докладчик, потому что похищенный предмет не может считаться погибшим или поврежденным.

А вот вопрос, который интересует, пожалуй, всех членов ТСЖ: может ли владелец каждой квартиры ТСЖ заключить отдельный договор страхования?

«Я к этому призываю», - улыбнулся в ответ Багдасаров. И напомнил о... единых платежках. Введение этих документов позволило обеспечить страховой услугой жильцов муниципального фонда. Но товарищества им не предоставляют. Поэтому каждый владелец квартиры в ТСЖ может застраховаться в страховой компании, для этого нужно только найти время и явиться туда лично.

Но если у вас есть иные вопросы, начать процедуру страхования лучше со звонка в городской центр жилищного страхования по телефону: 238-04-94, 238-27-19, 238-14-83, 238-10-82.

**Василий ДВОРЫКИН**



КОПИЛЖА АЛЕКСАНДРА МАЛОШКИНА

дежности они показывают посетителям разрешение на инженерные изыскания на участке строительного «пятна». А результаты этого изыскания всего лишь будут выставляться на инвестиционно-тендерную комиссию. И кто по итогам конкурса станет застройщиком данного «пятна», не известно».

По неофициальным данным, в Москве рекламируют себя до 500 компаний, предлагающих строящееся жилье. А тех, кто является непосредственными застройщиками, генподрядчиками и крупными подрядчиками, около 150. По-настоящему благонадежными из них являются не более 20.

Как же в этих условиях если уж не избежать риска, то хотя бы минимизировать его? Специалисты советуют: при первом же посещении фирмы удостовериться, что у нее есть распоряжение о строительстве, подписанное представителем мэрии, а также инвестиционный договор, заключенный с городом. Кроме того, необходимо просмотреть правоустанавливающие документы организации. Даже в компании изначально «чистой» нелишнее познакомиться с выполнением инвестиционного договора, то есть плана-графика выплат в городскую казну за использование участка. Ведь бывает, что компании демпингуют, вовлекая все больше дольщиков и осваивая все больше «пятен».

Избежать неприятной ситуации помогает самостоятельный или аудиторский анализ финансовой деятельности фирмы. Если ее долг городу растет, темпы строительства снижаются, то, как говорится, «запахло жареным». По словам Михаила Викторова, «на основе текущего аудита можно успеть принять решение и вовремя выйти из компании». «И хотя гарантию на 100 процентов здесь не дашь, это значительно снижает риск потерять вложенные деньги», - говорит представитель одного из крупных инвестиционно-строительных холдингов Максим Соболев. Убеждаться в надежности фирмы, по его словам, «необходимо прежде, чем вы станете участниками долевого строительства».

Но попробуйте это сделать, когда далеко не все компании «открыты». Это не значит, что все они имеют дурные намерения. Кто-то просто недостаточно «цивилизованно» реагирует на подобный интерес граждан, кто-то не решает допустить аудиторов (ведь подготовка к их визиту занимает многие месяцы внутренней проверки и приведения документации в надлежащий вид). Все это неудивительно. Удивительно то, что все недоступные для финансового анализа застройщики успешно находят своих дольщиков, согласных идти на благородное дело - риск!

Впрочем, даже если компания благонадежна и строительство идет своим чередом, оказывается, может возникнуть и вовсе непредвиденное препятствие. Некоторые застройщики обвиняют в произволе «энергетических монополистов». Сначала для получения разрешения на строительство требуется весьма дорогостоящее соглашение с ними. Но через два года, когда нужно подключать, скажем, свет, монополисты вправе отказать в этом. Мол, условия изменились - стройте свою ТЭЦ. И снова конфликт, который может тянуться годами, до тех пор, пока не решится при помощи денег. Такую ситуацию никакой аудит не предскажет. А она между тем все чаще сейчас ложится дополнительным финансовым бременем на наших рискованных ребят - дольщиков. Хорошо хоть - слава богу! - еще одного риска, двойных продаж, сегодня можно не опасаться.

Резюме одно: как тщательно ни проверять деятельность застройщика, риск остается. Во-первых, риск, предопределенный диктатурой продавца. Да и страхования, во-вторых, не защищает права дольщика полностью. Ведь страховая выплата равна величине вклада. Купить на эти деньги готовое жилье невозможно. Оно, вторым, гораздо дороже. Тот самый дольщик объекта - единственный, который застраховался - должен получить 18,5 тысячи долларов. Два года назад он вложил эти деньги в строительство однокомнатной квартиры. Сегодня

столько стоит одна комната. Что же удивляться тому, что страховые финансовые риски долевого участия спросом не пользуются! «Из тех людей, которые нас посещают с намерением стать дольщиками, лишь 5-7 процентов интересуются страхованием рисков. Еще меньше приходят к заключению такой сделки», - свидетельствует Максим Соболев.

По большому счету, эксперты и честные участники рынка сходятся во мнении: долевого строительства развернулось на диком поле, не «окультуренном» законами. Даже юридического понятия «дольщик» не существует. Формально он причислен к инвестору. Но это не так, поскольку инвестор участвует в получении и распределении прибыли, а дольщик нет. «Он по сути платит за услугу - то есть ближе к потребителю», - говорит Михаил Викторов. Но именно этой концепции, проводимой юристами, застройщики резко сопротивляются. Поскольку, будучи таковыми, против них работает закон «О защите прав потребителя».

А пока этому активно сопротивляются, как сейчас, никто и ничто не может установить финансовую ответственность застройщиков перед своими частными вкладчиками. Договор долевого участия, заключенный между этими двумя сторонами? Он не делает дольщика менее уязвимым. Условия такого договора в Гражданском кодексе РФ не прописаны. И он составляет на усмотрение продавца. Именно продавец, потому что спрос на рынке первичного жилья превышает предложение как минимум в 2 раза.

Возможно, как-то защитить частного вкладчика на законодательном уровне могли бы городские власти. Ведь в конце концов, констатируют специалисты, и они несут ответственность перед гражданами - за то, что непрофессионалы выигрывают городской тендер. А затем получают разрешение на строительство. Со всеми вытекающими отсюда последствиями...

**Геннадий ВОСКРЕСЕНСКИЙ**

# РИСКОВЫЕ РЕБЯТА

Столько, как сейчас, в нашем городе не строили, кажется, со времен пресловутого «ударного социалистического труда». По официальным данным, в 2003 году достигнут абсолютный рекорд сдачи квадратных метров: более 4,5 миллиона.

На рынок первичного жилья выходят все новые действующие лица. Так, несколько лет назад появились незнакомые дотолы участники - дольщики. Это будущие «собственники», которые платят за строительство своих квартир уже на стадии закладки фундамента дома. Кавычки поставлены потому, что собственниками дольщики становятся лишь тогда, когда дом принят госкомиссией и официально зарегистрирован для эксплуатации.

С тем, что долево строительство очень привлекательно, не поспоришь: строящаяся квартира гораздо дешевле уже готовой. Справедливо считается, что чем раньше вы заключаете договор и вносите свой вклад, тем больше рискуете и тем ниже стоимость квадратного метра. Но ведь из-за того, что цены на жилье стремительно растут, прибыль собственника в итоге может составить все 100 процентов, а то и более. Учитывая, что банки по валютным вкладам физических лиц дают до 10 процентов годовых, долево строительство в смысле средства вложения капитала гораздо выгоднее. Поэтому рискованных ребят, которые приобретают недви-

жимость для последующей сдачи либо перепродажи, как следует защищенных ни законом, ни условиями договора, становится все больше. Директор управления имуществом страховщика юридических лиц СК «Росгосстрах» Дмитрий Кукшинский, например, считает, что их доля в общем числе вкладчиков уже составляет не менее 30 процентов.

Вот за этих-то москвичей, желающих улучшить свои жилищные условия и ставящих на карту все, что у них есть, становится обидно, когда они в прямом смысле остаются без крыши над головой. А такое в Москве случается.

Еще не забылся, скажем, конфликт между дольщиками и участниками строительства дома в одном из районов ВАО. Больше года назад строительство остановилось, дойдя до кровли. Официальное объяснение остановки - нехватка инвесторских средств. Не рассчитали! И почти 160 человек, купившие квартиры в этом доме, стали заложниками ситуации. Хотя нет: один из них застраховался и должен получить страховую выплату в размере стоимости вложения по договору. Но

пример этого счастливицы типичным не назовешь.

О некоторых фактах на эту тему «МС» поведал представитель экспертного совета по определению надежности предприятий строительного комплекса Михаил Викторов. По его словам, собирать средства на строительство можно, лишь зарегистрировав ООО. Почему бы и нет? ООО, мол, искренне хочет построить дом и ищет для этого финансовых союзников. Злой умысел не докажешь! Но... «В рекламных изданиях я всякий раз встречаю до 20 разных «мыльных пузырей», - рассказывает Михаил Викторов. - В качестве подтверждения своей на-

**ОАО «МЗДХ»**  
проводит открытый конкурс по выбору подрядчика для проведения текущего ремонта кровли зданий.  
Конкурс будет проведен 30 июня 2004 г. по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, 23.  
По результатам конкурса в течение 3 (трех) дней с момента уведомления победителя конкурса с ним заключается договор подряда на выполнение вышеуказанных работ.  
Организации, заинтересованные в участии в конкурсе, могут обратиться за дальнейшими разъяснениями по тел. 277-22-76, контактное лицо: Саманович Е.З.

**ОАО «Импульс»**  
проводит конкурс аудиторской проверки финансовой и бухгалтерской отчетности по итогам за 2004 год.  
Конкурс проводится на основании Постановления № 409 от 12 июня 2002 года.  
Свои заявки просим направлять по адресу: 129626, г. Москва, проспект Мира, д. 102.  
Особые требования: лицензия ФСБ.  
Ген. директор ОАО «Импульс» Осипов А.А.