



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

# ЗАЩИТА КВАРТИРЫ

## О РАЗВИТИИ СИСТЕМЫ СТРАХОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ КАК СПОСОБЕ СНИЖЕНИЯ РАСХОДОВ НА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

С начала 90-х годов ЖКХ находится в состоянии кризиса - сомнений в этом уже нет ни у кого. Хорошо известны и причины: значительное снижение инвестиций в жилищно-коммунальную сферу закономерно привело к увеличению износа жилищного фонда, уменьшению надежности инженерных систем домов и объектов инженерной инфраструктуры, росту затрат на восстановление жилья, пострадавшего в результате аварий, пожаров, взрывов и т.д. В свою очередь затраты на восстановление жилья снижают эффективность использования и без того ограниченных финансовых ресурсов, направляемых в жилищно-коммунальное хозяйство. В этой ситуации все более актуальным и востребованным становится экономический механизм, позволяющий своевременно восстанавливать жилищный фонд. Речь идет о страховании жилья.

Система страхования в сфере содержания и ремонта жилищного фонда - серьезное направление в экономике, защищающее имущественные интересы как владельцев зданий и управляющих компаний, так и собственников или арендаторов жилых и нежилых помещений. Страхование - еще и перспектива дополнительных финансовых возможностей для полноценного выполнения ремонтно-строительных работ в случае возмещения ущерба от аварийных и непредвиденных обстоятельств.

Надо жить по средствам - такой до банальности простой ответ можно получить на многостраничные справки о недостаточном финансовом обеспечении содержания, технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, объемах его «недоремонта». Действительно, в соответствии с нормативами планово-предупредительных ремонтов в Москве только на капитальный ремонт жилищного фонда ежегодно требуется более 25 млрд. рублей. Но, как доказано наукой и практикой, система плановых ремонтов, успешно работающая при плановой эконо-

мике, не рациональна в развивающейся рыночной среде.

Решить проблему призвана базирующаяся на результатах мониторинга технического состояния жилищного фонда города программа реконструкции и капитального ремонта жилья, принятая правительством Москвы.

Мониторинг технического состояния жилищного фонда стал, по сути, частью стратегического направления в развитии городского хозяйства и действует сегодня на уровне управы каждого района города, дирекции единого заказчика, ЖСК и ТСЖ; его данные доступны Москомархитектуре и НИИ Генплана.

Но мониторинг - лишь одно из направлений в обеспечении сохранности жилищного фонда при экономном и эффективном использовании финансовых ресурсов.

Не менее важной линией стало развитие и совершенствование системы гарантий и компенсаций со стороны строительных, ремонтно-строительных и подрядных организаций. Так, например, решение об увеличении гарантийного сро-

ка на кровли и панельные стыки домов с двух до десяти лет, принятое мэром Москвы Ю. Лужковым и руководителем Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города В.Резиным, стимулировало заинтересованность строителей в качестве работ, а также позволила им в минувшем году устранить за свой счет дефекты в домах-новостройках на сумму более одного миллиона рублей.

Сложившаяся система страхования в жилищной сфере позволяет оперативно решать и проблемы жителей, связанные с ремонтом квартир в жилом доме, вызванным непредвиденными ситуациями (протечки, пожары и т.д.). В то же время, по нашему мнению, жилищные организации плохо используют финансовые возможности специальных фондов страховых организаций, предназначенных для предупреждения так называемых страховых событий. Увы, они часто равнодушно проходят мимо разграбленных и неуплативших взносов шкафов с противопожарным оборудованием в подъездах жилых домов, не замечают неисправную авто-

матику дымоудаления и при этом жалуются на недостаток финансирования.

Вывод напрашивается сам собой: страхование - важный рычаг повышения технологической и производственной дисциплины, ответственности как подрядных и эксплуатационных организаций, так и управляющих компаний.

Активное развитие обширного рынка услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства за счет развития предпринимательства и конкуренции открывает большие перспективы еще для одного направления - страхования ответственности исполнителей работ. Оно позволяет поэтапно снижать нагрузку на бюджет и уменьшать долю ответственности правительства Москвы за возмещение ущерба от аварийных и непредвиденных ситуаций при одновременном повышении ответственности страховых компаний.

В договорах на выполнение работ по эксплуатации и ремонту жилищного фонда в обязательном порядке должна предусматриваться обязанность исполнителя возместить причиненный вред, в том числе и владельцам жилых помещений. Однако на практике это условие, как прави-

Плотно застроенный район северо-запада Москвы - Щукино. Причем район старой застройки. В 50-х годах прошлого века здесь строили ведомственное жилье для расположенных рядом НИИ. А еще здесь есть так называемая немецкая слобода - трехэтажные дома, построенные пленными немцами. Понятно, что многие здания уже устарели, и проблема переселения для жителей Щукина - одна из самых главных.

## ЩУКИНО: ПОРА ПЕРЕСЕЛЕНИЙ

Поэтому на встрече префекта СЗАО Виктора Козлова с жителями района речь шла в основном об этом. Так, префект, отвечая на критику в адрес предыдущих расселений домов, сообщил собравшимся, что теперь с выходом в свет новых Жилищного и Гражданского кодексов положение должно измениться: переселение из сносимых домов будет проходить только внутри района, для чего в 2005-2008 годах намечено построить новые жилые дома на улицах Маршала Соколова, Расплетина, НовоЩукинской. Сейчас на улице Авиационной завершается строительство муниципального дома на 30 тысяч кв. м, в который планируется переселить жителей сносимых домов по улицам Авиационная, Маршала Бирюзова.

Всего же в округе намечено под снос 87 домов, отслуживших свой срок. Понятно, что в районе плотной застройки крайне тяжело найти свободные площади под возведение новых домов, поэтому с территории района в соответствии с городским планом намечен вывод одного из заводов с передачей его территории под строительство жилья.

В последнее время власти города повернулись лицом и к проблемам капитального ремонта домов, готовых еще послужить людям. Так, в округе в этом году выделен 1 млрд. рублей на проведение соответствующих проектных работ.

Большое внимание теперь уделяется и открытию социальных объектов - во всех принимаемых новых домах теперь обязательно первые этажи отдаются общественным организациям: разным кружкам, спортивным секциям, обществам. Наконец-то поняли, что рисовать и танцевать в подвалах деткам не очень приятно, да и для здоровья вредно. Префект сообщил жителям Щукина, что в районе в ближайшее время откроются комплексный центр социального обслуживания населения, центр реабилитации инвалидов, поликлиника, врачебно-физкультурный диспансер, новая школа на 660 мест, два детских сада и плавательный бассейн. В кинотеатре «Восток» планируется создать молодежный центр с обязательным показом отечественных фильмов.

А вообще округ могут ждать большие перемены: если Москва все-таки получит право проводить в 2012 году Олимпийские игры, то вдоль Карамышевской набережной вырастет Олимпийская деревня.

Ольга МАТВЕЕВА

## ПО ПЛЕЧУ ЛИ ИПОТЕКА ТРУДОВОМУ ЧЕЛОВЕКУ?



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

В рекламное разногласье вклинилась сравнительно новая тема - ипотека. Банки, риэлторские фирмы и инвестиционные компании настаивают: ипотека для многих - единственный шанс решить свою жилищную проблему. К такому выбору подталкивает и статистика: купить квартиру на собственные сбережения может каждый восьмой москвич.

На канцелярском языке ипотечный кредит - это денежная сумма, которая выдается на приобретение жилья под залог недвижимости с правом владения, пользования и распоряжения этой недвижимостью.

Кредит обычно выдается на 10-15 лет и погашается с учетом процентной ставки, утвержденной банком. Чтобы получить статус заемщика, надо выполнить несколько условий. Во-первых, накопить первоначальный капи-

тал (не меньше 30 процентов от общей стоимости квартиры), во-вторых, иметь стабильный доход (не меньше 800 долларов в месяц) и, в-третьих, быть готовым ежемесячно выплачивать зную сумму (не больше 35 про-