

СТРАХУЕТ

Страхуемся мы мало, редко и неохотно. Сказываются, очевидно, менталитет, изрядно сдобренный фашизмом. Лучше всего он выражается известными формулами «Чему быть...» и «Пока гром не грянет...» И все же есть достояние, которое большинство разумных граждан хотело бы застраховать. Речь о жилье - самом дорогом имуществе. Недавно Центр информационного обеспечения и содействия реформе в ЖКХ провел семинар с представителями жилищных объединений граждан, органов исполнительной власти, малых предприятий и управляющих компаний, посвященный именно этой проблеме. Главной темой было заявлено добровольное страхование общего имущества. Однако многочисленные вопросы участников касались нынешнего состояния и перспектив жилищного страхования в целом.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ПОЛИСОМ ПО ВАНДАЛАМ

Недавно рассмотренный и одобренный на заседании правительства Москвы проект постановления «О развитии системы страхования в жилищной сфере города Москвы» в числе прочих мер предусматривает создание комплексной системы страхования, которая призвана обеспечить защиту интересов москвичей не только в отношении квартир, но и жилого дома в целом как единого имущественного комплекса. Об этом говорил на семинаре начальник управления городского центра жилищного страхования Алексей Багдасаров.

По меньшей мере два обстоятельства делают данный вид страхования привлекательным для жилищных объединений граждан. Во-первых, появляется возможность страховать общее имущество - лифты, внеквартирное инженерное оборудование и места общего пользования в доме. Во-вторых, обслуживающие подрядные организации должны будут страховать свою ответственность перед жильцами и городом за те убытки, которые они могут причинить в процессе работы.

Концепция добровольного страхования объектов общего имущества отрабатывается в экспериментальном порядке в ТСЖ СВАО. Занимаются этим совместно центр жилищного страхования и префектура округа. Проанализировав первые результаты, правительство Москвы своим постановлением № 592-ПП от 31 августа 2004 года признало целесообразным расширить территориальную базу эксперимента, распространив его на кондоминиумы и многоквартирные дома ТСЖ в других административных округах.

Вот что рассказал Алексей Багдасаров: - Сегодня добровольным страхованием охвачено более 40 процентов квартир в муниципальном фонде, в домах ЖКХ, ЖК и ТСЖ. Добровольное страхование жилья в столице удалось сделать выгодным благодаря поддержке правительства города. При оплате ущерба в страховых случаях правительство Москвы подставляет плечо - выделяет бюджетные деньги, компенсируя половину суммы ущерба. А это позволяет страховым компаниям, участвующим в программе, поддерживать относительно

низкие тарифы, в целом приемлемые для всех категорий граждан. Однако было бы нелогично ограничивать страхование рамками квартир. Соответственно и перечень возможных рисков должен быть расширен.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА

- Кто может выступать страхователем общего имущества?

- В данном случае страхователями являются физические и юридические лица, в чьей собственности, хозяйственном ведении, оперативном или доверительном управлении находятся жилые и нежилые помещения многоквартирного жилого дома. От их лица на основании протокола общего собрания домовладельцев или результатов опроса может выступать действующее в доме товарищество собственников жилья или управляющая организация, привлеченная домовладельцами.

Вот простая ситуация. Над кабиной лифта «потрудились» хулиганы, оставив расписанные стены. Это не авария, а вандализм. Приходится искать несколько тысяч рублей на замену испорченного покрытия или покраску. Не всегда свободные средства есть в кассе ТСЖ, значит, надо сбрасываться жильцам... Вот от такой перспективы и защищает страхование общего имущества. Кстати, в ходе эксперимента уже случались выплаты именно в связи с причинением ущерба лифтам.

Еще один реальный случай. В одной из квартир ликвидировали забор, в результате - залили лестничную клетку с 15-го по 8-й этаж. И здесь жильцам не пришлось лезть в кошелек, чтобы оплатить покраску стен - выручила страховка. Пока не было страхового случая, связанного с повреждением кровли, но это не означает, что они исключены в будущем. Значительный ущерб, исчисляемый десятками тысяч рублей, приносит аварии канализационных систем в подвалах. Такой случай уже отмечался в ТСЖ, участвующем в эксперименте, но до заключения страхового договора.

Впереди зима - как известно, наиболее пожароопасный период. И сами по-

жары, и устранение их последствий тоже не обходятся без причинения ущерба общему имуществу - еще один довод в пользу такого страхования.

Стоит оговориться, что на первом этапе эксперимента не удалось подключить к нему большое количество ТСЖ. И за прошедший год страховых случаев с общим имуществом произошло относительно немного - всего пять. Понятно, что вероятность того или иного страхового события должна просчитываться на большом массиве объектов. Кроме того, нуждается в доработке общая методика такого страхования. Поэтому речь пока идет именно об эксперименте, который послужит базой для общегородской практики, охватывая жилищные и жилищно-строительные кооперативы.

Правительством Москвы в результате конкурса определены шесть компаний, которые занимаются страхованием общего имущества в рамках реализации системы страхования. Это «МАКС», «ВСК», «Росно», «Спасские ворота», «МЕСКО» и «УралСиб». За ними закреплены отдельные округа, а в центре столицы они работают совместно. Применяют одинаковые условия страхования.

При этом предлагаются минимально возможные тарифы. По конструктивным элементам общего имущества они составляют 0,1 процента, по инженерному оборудованию - 0,2, по лифтам - 0,3 процента от страховой суммы. Для сравнения: при страховании квартир средний действующий тариф составляет 0,13 процента.

СТРАХОВКУ - В МАССЫ

Подходы к созданию системы обязательного страхования жилья намечаются. Но пока нет оснований надеяться, что уже завтра мы разом окажемся под крылом такой страховки. Не случайно к истории вопроса обратилась первый заместитель руководителя центра реформы ЖКХ Ирина Шрамко:

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА

- Насколько вообще вероятно повреждение жилья в результате пожаров и аварий?

- Расчеты показывают, что вероятность наступления страховых случаев, связанных с водой и огнем, составляет 1,4 процента. Иными словами, в одном из семидесяти произвольно взятых жилых помещений в течение года обязательно случится беда.

В ПОИСКАХ ОБИЖЕННЫХ

Глава управы дважды в неделю делает обход территории района. Мне подумалось поначалу: есть в этом что-то архаичное. Почему обход? Почему первое лицо района? У него что, нет заместителей? Или, может, грядут выборы? Так главы районных управ не избираются, а назначаются...

Глава района Аэропорт Владимир Мельник мои вопросы снял сразу. Все оказалось и проще, и сложнее. Обходы - только небольшая часть, хотя и важная, объемной работы по реформированию жилищно-коммунальной сферы на уровне районной исполнительной власти. Владимир Григорьевич убежден: в реформировании нуждаются прежде всего отношения между властью и населением. Без этого ни о каких видимых улучшениях в ЖКХ для жителей не может быть и речи.

Оптимизация контактов между властными структурами и населением идет в районе по нескольким направлениям. Одно из самых важных - через районную газету. Она выходит на восьми полосах каждую неделю. В ней - информация о событиях, проблемах района. Особое внимание уделяется письмам и жалобам людей. Публикуются и отчеты-репортажи о еженедельных обходах.

Второе - становление института старших по домам и подъездам. Для этого весь район поделен на четыре участка, каждую неделю заместители главы управы встречаются на одном из них со старшими. После выборов в муниципальное собрание встречи Мельника с жителями показали, что далеко не все старшие пользуются авторитетом и активны, таких пришлось переизбрать. Зато сегодня это подлинные полпреды населения в исполнительной власти и грамотные помощники управы в работе с людьми.

Ну и, наконец, обходы. Адреса их не случайны, подканы обращениями людей. Их необходимость можно объяснить и спецификой территории района: он небольшой, 344 гектара, но вытянутый в длину, для объезда неудобный, пешком обходить многочисленные укромные уголки сподручнее.

Жилищный фонд в районе старый, «начинка» respectable с виду домов послевоенной постройки изношена, инфраструктура микрорайонов не соответствует новой социальной реальности, в частности, многократно возросло количество личного автотранспорта. Много домов с металлической кровлей. Зимой это осложняет уход за зданиями: из 307 крыш 200 нуждаются в регулярной очистке от сосулек и наледи, приходится создавать и содержать несколько специальных обученных бригад. Еще одна особенность района - состав населения. Здесь проживает много творческой интеллигенции, отставных военных. Уровень требований к качеству коммунальных услуг высокий.

В районе Аэропорт ищут свои пути решения проблем. Так, объемы капитального ремонта переходят к эксплуатирующим организациям - не «временщикам», которые скажут «после нас хоть потоп». Эти делают для себя, готовы вкладывать деньги на годы вперед.

В районе около 60 тысяч жителей. Четвертая часть проживает в домах ЖКХ и ведомственных, для остальных 45 тысяч единственной управляющей компа-

нией остается ДЕЗ. Невозможно представить себе, что ДЕЗ сможет общаться с каждым напрямую. Нужно посредническое звено между ДЕЗом, управой и жильцами отдельно взятого дома. Глава управы рассчитывает, что таким звеном станут возрожденные домовые комитеты, но при одном условии: создаваться они должны не по желанию управы, а «снизу», по инициативе жителей.

Наверное, ни одна управа в Северном административном округе так активно не занимается закрытием дворов, как Аэропорт. Четыре года назад управа взяла инициативу в свои руки, а сегодня люди приходят сами, обещают поучаствовать и деньгами, и рабочими руками просят закрыть двор. Одна десятая часть дворов уже закрыта. Удивительно на этом фоне существование настоящих заповедников равнодушия и иждивенчества. В один из таких уголков района Владимир Григорьевич в сопровождении заместителей и отправился во время очередного обхода. Это двор дома № 74 по Ленинградскому шоссе. Он расположен рядом со станцией метро «Сокол», через него круглые сутки движется поток людей. Многочисленные компании распивают здесь спиртное. Управа несколько раз предлагала закрыть двор, но на пути идеи стены встали сами жители. Вот и в день обхода никто из заранее предупрежденных о визите главы управы жильцов во двор не вышел. Но, как говорится, отрицательный результат - тоже результат. Глава управы сделал пометку: пригласить для разговора старшего по дому - он или не может, или не хочет работать с людьми.

Дальше маршрут обхода пролегал через двор школы № 684. Неприятным сюрпризом для комиссии стала та легкость, с которой они прошли во двор школы. Никто из охраны даже не вышел, не поинтересовался, кто такие. Оно и понятно - двор-то проходной, каждого не проверишь. Но дело в том, что летом силами уп-

равы был полностью заменен забор, в сентябре все входы, за исключением основного, закрыли на замки. И вот, пожалуйста, - не только спилены замки, но и вырезана целая секция металлического забора, двор доступен любому постороннему. Злоумышленники использовали профессиональное оборудование, автоген. Так что сделано это, вероятно, если не с одобрения, то с молчаливого согласия руководства школы. Серьезный разговор с директором учебного заведения состоялся в тот же день.

Обходы позволяют многие проблемы решать оперативно: вчера поступил сигнал - завтра положение исправлено. Человек может подать и письменное обращение, и дожидаться приемного дня, но Мельник считает: чем дольше и сложнее путь информации, тем больше она искажается, устаревает, теряет актуальность. Он предпочитает увидеть все собственными глазами и всячески поощряет активность населения в составлении маршрутов обходов.

Но у этой активности есть особенность: чем больше делает в районе исполнительная власть, тем больше претензий, пожеланий, недовольных, обиженных. В 2001 году управа начала масштабное благоустройство территории района. Пока ничего не делали, все было спокойно, а тут - митинги, акции протеста... Именно тогда Владимир Григорьевич понял: люди хотят знать, какие именно вопросы и как решаются за стенами кабинетов. Открытость власти, ее доступность - основа доверия людей, залог того, что районный бюрократический механизм крутится не впустую. А недостаток информации - прекрасная почва для самых невероятных слухов. Так, несколько лет инициативная группа жителей двух домов по улице Усиевича с энергией, достойной лучшего применения, боролась с... призраком-новостройкой. Мэр столицы запретил возводить дом, но «бесстрашная» инициативная группа все обклеивает и обклеивает листовками свежевыкрашенные подъезды, будоражит людей. Люди думают - нет дыма без огня, не верят до конца, что власть защитит их интересы.

Мог перерасти в хронический и конфликт с жителями двух домов по улице Красноармейской. Когда глава управы явился туда во время очередного обхода, старшие по домам и подъездам обрушили на него целый