

СТРАХОВАНИЕ НЕ СТРАШНО,

Горим, братцы, горим... Причем «красный петух» не обходит стороной и дома ТСЖ, ЖК, ЖК. А прорывы внутренних водостоков? А взрывы газа? А губительные аварии на водопроводных, отопительных и канализационных системах? Говорят, что от несчастья никто не застрахован. Но почему, собственно? Об этом и зашла речь на очередном семинаре, которые проводит для представителей жилищных объединений, органов исполнительной власти и управляющих компаний Центр реформы в ЖКХ. Специалисты ГУ «Городской центр жилищного страхования», приглашенные на встречу, рассказали собравшимся, как проще и быстрее застраховать свой дом и его общее имущество, а также почему это выгодно. Не менее интересным был и другой вопрос, затронутый на семинаре: как и на чем жилищные объединения могут заработать, чтобы облегчить жителям бремя расходов по содержанию дома и прилегающей к нему территории.

«ПРОЦЕНТ» ГАРАНТИИ

Для нового Жилищного кодекса ст. 21 рекордно лаконична: «В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений, может осуществляться страхование жилых помещений в соответствии с законодательством». А вот разъяснения этих чеканно отлитых юристами строк Ирина ЧЕРТКОВА, заместитель директора ГУ «Городской центр жилищного страхования», посвятила битый час. Но поверьте, оно того стоило.

Вообще говоря, страхование жилья - дело далекое не новое. В небольших старинных русских городах мне доводилось видеть чудом сохранившиеся жестяные таблички на

сейчас, когда страховые организации распределены по всем административным округам, председателям правлений ТСЖ и ЖКС будет проще к ним обратиться, чтобы включить в платежные документы строку о страховании жилья. Это еще и вопрос психологии: легче платить по общей жировке, нежели тогда, когда получаешь квитанцию на страховку в отдельном конверте.

Кроме того, с января нынешнего года в страховании жилых помещений применяется дифференцированный подход - в зависимости от желаний и состоятельности домовладельца. Если в 2003-2004 годах, внося 50 коп. за кв. метр, вы получали 9 тыс. рублей с «квадрата» в случае неприятностей, то доля города и страховой организации делилась, как говорится, пятьдесят на пятьдесят. Сейчас возможны варианты. Первый. В единый платежный документ внесена цена взноса за кв. м общей жилой площади - 60 коп., а стоимость его в страховом случае составляет 13,5 тыс. рублей. Город при этом берет на себя 40 процентов ответственности за возмещение ущерба, остальное - за страховщиком. Второй вариант. Если вы оцениваете отделку своего помещения дороже, скажем, в 17 тыс. рублей, то будьте готовы заплатить 90 коп. страхового взноса за кв. метр. Город в этом случае возьмет на себя только 30 процентов возмещения ущерба.

реализации его многочисленных жилищных программ.

В 2003-2004 годах в СВАО проводился эксперимент по отработке концепции страхования общего имущества, методике определения страховой стоимости всех элементов дома - конструкций, отделки, лестничных маршей, крыши, чердака, подвала, внеквартирного инженерного оборудования, лифтов и т.д. По каждой группе элементов был определен свой тариф страхового взноса. Расчеты показали, что с квартиры полагалось от 13 до 25 руб. - в зависимости от типа и состояния дома, от доли собственника, определяемой принадлежащей ему жилой площадью.

По СВАО было застраховано 7 ТСЖ. Произошло 4 страховых случая, причем 3 из них - в одном товариществе. Взнос этого ТСЖ составил 21 тыс. рублей, а выплачено ему возмещения - 31 тыс. рублей. Ну не выгодно ли было подстраховаться?! Сейчас этот эксперимент начал распространяться на все административные округа Москвы.

ДОЛЯ МОЯ, ДОЛЯ...

Итоги эксперимента оказались очень важны и для городских властей, и для страховых компаний, да и для жилищных объединений - это в своем выступлении на семинаре подчеркнул Сергей БЛОХИН, начальник отдела ГУ «Городской центр жилищного страхования». Проведенный опыт дал необходимую фактуру для выработки максимально оптимальных подходов при страховании общего



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТУШКИНА

сказано, что страховать общее имущество можно - в интересах его сохранности, а что более важно для собственников? Квартиры нельзя рассматривать отдельно от строения, в котором они расположены, а значит, они тоже входят в состав общего имущества. Так что, хотим мы или не хотим, но вынуждены нести издержки по содержанию всего дома, заботиться о его сохранности и защищенности от всяческих нападений. На практике это означает, что мы все вместе должны участвовать в страховании общего имущества, потому что в случае беды восстанавливать все нажитое тоже придется самим. На заседании московского правительства в декабре прошлого года мэр Ю. Лужков дал установку: страховать необходимо абсолютно все жилье дома города. Сейчас идет разработка необходимых документов и механизмов их реализации.

А что конкретно нужно, чтобы жилищное объединение могло застраховать общее имущество? Сергей Блохин перечислил необходимые документы, перечень которых не так уж и велик: копия технического паспорта дома - для расчета страховой стоимости элементов общего имущества, выписка из решения общего собрания домовладельцев, которое, кстати, можно провести заочно - с помощью подписных листов. Есть еще некоторые детали для оформления страховки, но уточнить их и заполнить необходимые бланки вам помогут в местном отделении страховой компании. Вся процедура достаточно проста. Возникнут проблемы, звоните в ГУ «Городской центр жилищного страхования» по тел.: 238-27-19.

Кстати, в этой сфере появилось новшество, которое должно заинтересовать и подрядные организации, сотрудничающие с ЖКХ. В городе началась работа по страхованию ответственности подрядных организаций и фирм. Эксперимент развернулся в ЮАО, ЗАО и СВАО. Проводится он в обоюдных интересах - жителей, подрядчиков и города. Правда, договоров пока заключено немного - 346, но результаты обнадеживающие. Так, произошло 98 страховых случаев, по ним выплачено 1 млн. 340 тыс. рублей - это почти половина собранных взносов.

Для чего нужен такой вид страхования? Ущерб, возникающий в результате различных страховых событий, может быть причинен жилищному фонду города или здоровью жителей - страхователей. Если это произошло по вине подрядной организации, то в случае заключения ею страхового договора убытки будут покрыты страховщиками. Тарифы и взносы сравнительно невелики, вполне конкурентоспособны на рынке и посылы для подрядных организаций.

На заседании комиссии Мосгордумы эта работа была одобрена, и уже в этом году в соответствии с требованием тендерного комитета в договоры управленческих компаний с подрядными фирмами будут включены обязательства по заключению договоров подрядчиков со страховщиками.

БИЗНЕС ВО ДВОРЕ

Руководитель некоммерческого партнерства «Управдом» Евгения ЮНИСОВА свое выступ-

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Если я заключил договор о страховании, а в какой-то момент не хватило денег для выплаты взносов?

- Ничего страшного. В этом случае страховая компания просто уменьшит сумму возмещения в случае неприятностей. Это лично вам. А если в ТСЖ 2-3 человека не доплатили свои страховые взносы, то на эту сумму страховая компания уменьшит компенсацию. С неплательщиков же товарищество может взыскать «недоимку» любым способом - хоть по суду.

углах домов: «Страховое общество «Россия». Они были прикреплены еще в начале XX века. Предки наши прекрасно понимали необходимость страхования своего имущества и достоинства.

Прошел век, но, как ни странно, далеко не все наши соотечественники пришли к такому же пониманию. Кому-то кажется, что это лишний расход средств, а потому полагаются на авось в легкомысленной уверенности, что уж кого-кого, а их-то беда минует. Кто-то с подозрением относится к деятельности страховых организаций, полагая, что все они созданы лишь для выкачивания денег из кошельков сограждан. А некоторые считают, что в случае печального происшествия выбить возмещение убытков из страховщиков если не невозможно, то потребует чудовищных усилий и многомесячной беготни по чиновным присутствиям.

Что ж, основания для таких опасений имелись, поэтому правительство Москвы приняло постановление, согласно которому вместе со страховыми компаниями город брал на себя определенную долю в возмещении возможного ущерба. Это давало гарантию пострадавшим, поднимало «процент» уверенности в том, что их потери будут возмещены. Городским властям мы более или менее привыкли доверять. Возможно, поэтому начиная с 1996 года система добровольного страхования стала развиваться в столице все более динамично. В марте нынешнего года количество застрахованных жилых помещений достигло 1450 тыс. Это примерно 50 процентов общего их числа. В прошлом году страховыми компаниями и городским центром жилищного страхования были произведены выплаты по возмещению ущерба по 13400 случаям, а размер их превысил 113 млн. рублей. В первом квартале этого года сумма возмещенного ущерба достигла 25 млн. рублей по 3 тыс. страховых случаев.

Кроме того, страховые организации профинансировали приобретение пожарных автомобилей различных видов, работы по противопожарной обработке жилых домов, чердаков и т.д. На это дело за три последних года было направлено около 80 млн. рублей.

Однако, к сожалению, в систему страхования большая часть домов ТСЖ, ЖК и ЖКС пока не входит - ею охвачено едва ли 10 их процентов. Хотя это по меньшей мере странно, ведь в них проживают собственники, которые должны понимать свой интерес и больше других радеять о своем имуществе. Впрочем, это до последнего года могло быть связано с тем, что система страхования была достаточно громоздка и сложна, а жители тех жилищных объединений, которые не вели расчеты через ЕИРЦ, не получали единого платежного документа, где предложение о страховании помещений проходило отдельной строкой.



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРЧЕВА

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО - НЕ ПРЕДМЕТ РИСКА

Застраховал квартиру и спи спокойно? Не тут-то было! Новый Жилищный кодекс дремать не позволит. Он однозначно говорит, что собственник помещения в многоквартирном жилом доме несет бремя расходов по содержанию общего имущества. А таких домовладельцев сегодня в Москве от 70 до 80 процентов. И в случае чего им всем придется отвечать за все, что произойдет с их домами.

В этом плане страхование общего имущества - палочка-выручалочка, тем более что город опять-таки принимает на себя 50 процентов ответственности по возмещению ущерба. А возникнуть он может при пожаре, взрыве газа, аварии внутренних водостоков, водопроводных, отопительных и канализационных систем, во время действий при ликвидации этих аварий, воздействия стихийных явлений природы, противоправных действий третьих лиц. Категория домов, где возможно такое «льготное» страхование общего имущества, довольно обширна, - там, где созданы ТСЖ, где ЖК и ЖКС перерегистрируются в товарищества, а также те, что находятся в собственности города или построены во вре-

имущества многоквартирных жилых домов. Правда, и вопросов поставил немало. Они становятся еще острее с введением в действие нового Жилищного кодекса. Например, в нем ничего не сказано о страховании общего имущества. Похоже, разработчики посчитали его принадлежностью квартиры, естественным приложением к ней. Стоит-де застраховать свое жилье, и все само собой образуется.

Однако жизнь оказалась сложнее. Казалось бы, достаточно застраховать свою квартиру, как долю вклада в общее имущество. Но поскольку такая доля не подлежит выделению в натуре, то собственник отдельно застраховать ее не сможет при всем желании - страховая компания прежде всего спросит: а что, собственно, мы должны страховать, где конкретно этот объект?

Но если ЖК умалчивает о страховании общего имущества, то статьи Гражданского кодекса сделать это вполне позволяют. В них

ЗАПИСКА ИЗ ЗАЛА

- Можно ли оплачивать страховые взносы из дополнительных доходов жилищного объединения?

- Да, но решение об этом должно быть принято квалифицированным большинством голосов - 2/3 от присутствующих на общем собрании. Это норма нового Жилищного кодекса.