

# НЕ ВЕРИШЬ СТРАХОВКЕ – ПОВЕРИШЬ БЕДЕ

Наверное, это страшно - вдруг остаться без крова, без вчера еще уютного домашнего гнезда. Жителям ЖСК «Жулебино-5» этой участи избежать не удалось. Вспыхнувший пожар оставил их без крыши над головой. Ни одна квартира не была застрахована. Результат – отказ в материальной помощи из городского бюджета на восстановление жилья.

**Почему так жестоко? – спросите вы. С этим вопросом и я обратилась к директору Городского центра жилищного страхования Алексею ГУРАЛЬНИКУ.**

Подобная ситуация может произойти с любым собственником жилья. Жилищным кодексом РФ установлена полная ответственность собственников за сохранность жилья и общего имущества в многоквартирных домах, в том числе за риск его случайных повреждений или гибели. Средства на восстановление должны изыскиваться гражданами самостоятельно. Это следует также из статей 210 и 211 Гражданского кодекса. В них прописано, что риск случайной гибели или повреждения своего имущества, а также бремя ответственности за него несет собственник.

**Неужели жулебинцев оставят на улице?**

Им предоставлено временное жилье. А вот деньги выделят лишь на восстановление общего имущества. Причина в том, что, к сожалению, никто из членов этого ЖСК не воспользовался услугами добровольного страхования. А ведь все необходимые документы страховщики в правление кооператива посылали. Увы, попытка жильцов на этом сэкономить вышла боком. В настоящий момент виновного в пожаре устанавливают. Но найдется ли у него сумма в несколько миллионов, чтобы рассчитаться за последствия?

**Алексей Антонович, много ли в городе людей, надеющихся на авось? И откуда, на ваш взгляд, такая беззаботность?**

Сегодня застраховано 50 процентов жилого фонда. За десять

лет не так уж мало, если учесть, что страхование квартир – дело добровольное. Вначале предполагалось, что люди вообще должны сами приходить в страховые компании для заключения договора. Но на это нужно время – с работы отпроситься, в очереди посидеть... Вот и оказалось, что за первые три года застраховали всего 2 процента жилищного фонда. Тогда ввели в ЕПД специальную строку. Идешь коммунальные услуги оплачивать – заодно и за страховку можно деньги перевести. Но, оказалось, не всем это по сердцу. Не так давно председатель правления одного ЖСК обратился в правительство Москвы с требованием исключить строку «добровольное страхование» из платежных документов. Дескать, большинство жильцов – люди пожилые, они могут по ошибке оплатить страховку, а деньги им не вернут. Но что будет с этими пожилыми людьми – замечу, собственниками! – если с их квартирами что-то случится? Кто возместит им убытки, если квартиры не застрахованы? Председатель кооператива? Сомневаюсь...

**И снова ЖСК?**

Всего десять процентов жителей кооперативов застраховали



ФОТО С САЙТА WWW.TOPNEWS.RU

свои квартиры. Дело в том, что в ЖСК свое правление и своя бухгалтерия. Если в подобном доме платишь за страхование производятся по ЕПД или платежным документам ресурсоснабжающих организаций, в частности, Мосгортепла – количество застрахованных квартир постепенно увеличивается. Но чаще взносы не ежемесячные, а единовременные – в начале года. И тогда число желающих оформить страховку значительно меньше.

**Может быть, есть какая-нибудь альтернатива более дешевого страхования?**

Условия нашей программы – самые доступные. Причина в том, что тридцать процентов от выплачиваемых сумм при несчастных случаях поступает из городского бюджета через наш центр, а на долю всех страховых компаний выпадает лишь семьдесят. От-

сюда наши низкие тарифы. Судите сами: ежемесячная плата за страховку – 90 копеек за квадратный метр. Расчетная страховая стоимость за 1 квадратный метр жилья – 17 тысяч рублей. Исходя из этой цифры, рассчитывается размер страхового возмещения.

**В каких ситуациях москвичам гарантируется погашение затрат на ремонт?**

При пожарах, правомерных действиях его ликвидации; при взрыве газа, применяемого для бытовых нужд; при различного рода авариях водопровода, отопления, канализации и внутреннего водостока, а также при повреждении из-за урагана, шквального ветра свыше 20 метров в секунду и атмосферных осадков, сопровождающих это явление.

**Какие параметры учитываются при расчетах? Ведь у одних сделан евроремонт, а у других – квартиры попроче.**

Исходим из проектных характеристик дома. Если изначально строителями на полу был положен линолеум, а хозяин заме-

нил его паркетом – это не имеет значения. Во внимание принимается стоимость первого покрытия. Но если паркет, ламинат и окна из стеклопластика были предусмотрены проектом – мы возместим убытки.

**А если пострадали вещи?**

Страховка возмещает повреждения несущих конструкций, перекрытий и отделки, инженерных коммуникаций. Ковры, мебель, одежду и прочие вещи она не учитывает. Перечисленных денег достаточно для приведения квартиры в пригодные для проживания условия. Но никому не возбраняется доплатить свое жилье, только расчеты будут коммерческие. Хотя, если учесть наши взносы, все равно выйдет дешевле, чем застраховаться в коммерческой компании полностью.

**Кроме размера взносов есть ли еще какая-нибудь разница между коммерческой и добровольной системой страхования?**

Очень важно, что городская программа предусматривает гарантии правительства Москвы по предоставлению жилья, если застрахованная квартира утрачена в результате страхового случая. Такое уже случалось в нашей практике.

**Люди опасаются незнакомых организаций. Могли бы вы дать рекомендации, как не ошибиться в выборе при желании доплатиться?**

Я могу отвечать только за работу страховых организаций в рамках нашей программы. У нас в каждом округе своя страховая компания, отобранная по конкурсу. Позвонив в Городской центр жилищного страхования или в ЕИРЦ, узнаете ее координаты.

**Я слышала, что часть взносов используется для профилактических мероприятий. Так ли это?**

Совершенно верно. 12 процентов собранных взносов идет в резервы предупредительных мероприятий (РПМ), направленных на сокращение вероятности и количества страховых случаев и тяжести их последствий. Их формируют страховые компании. Пока страхование не стало массовым, эти суммы были незначительными. После 2002 года использование средств РПМ производится централизованно нашей организацией. То есть мы получаем заявки из префектур на самые важные и неотложные мероприятия.

За последние годы нами приобретено 30 пожарных машин, отремонтировано 5 пожарных депо, проведена противопожарная обработка 500 чердачных помещений, реконструированы системы дымоудаления и противопожарной автоматики в сотнях жилых домов, выполнено множество других подобных работ. Более 140 миллионов рублей ушло на это.

**А застраховаться могут жители всех домов?**

Нет. Страхование по городской программе не распространяется на ведомственные дома, а также подлежащие сносу, находящиеся в аварийном состоянии.

**Какие виды страхования предлагает город?**

Во-первых, страхование общего имущества. Это чердаки, подвалы, лестничные клетки, лифты, инженерные системы. Например, в ЮВАО, в ТСЖ «Исток» кто-то поджег лифт. Размер ущерба составил 450 тысяч. Если бы лифт не был застрахован, эту сумму пришлось бы собирать с жителей. Но незадолго до случившегося правление ТСЖ застраховало общее имущество, в том числе и лифт, в одной из наших компаний. Страховой взнос составил 36 тысяч рублей. Его распределили между жильцами в зависимости от площади квартир. В среднем получилось по 15 рублей с каждой семьи. Никому никуда бежать не пришлось. И нервы здоровы, и деньги целы.

**А еще?**

Во-вторых, мы предлагаем страхование гражданской ответственности подрядных организаций, осуществляющих ремонт и эксплуатацию жилищного фонда. Например, в доме во время ремонта крыши из-за сильного дождя залило две квартиры. Ущерб жильцам помещениям составил 100 тыс. руб. Ремонтники застраховали свою ответственность, и пострадавшие жильцы без хлопот получили деньги.

Мы во всем стараемся облегчить жизнь москвичей. Главное, чтобы они чувствовали себя хозяевами, знали свои права, но не забывали и об обязанностях. Не хотелось бы повторения участи ЖСК «Жулебино-5». Любую информацию о страховании можно получить по телефону: 238-04-94.

**Беседу вела Ольга ПЕТРУСЕВА**

## СМ ДОСЬЕ

**За восемь месяцев этого года произошло около 9 тыс. страховых случаев, гражданам выплачено 135 млн. руб.**

**Причины бед: неисправность систем водоснабжения – 50%; прорыв систем канализации – 15%; отопления – 14%; внутренних водосточков – 14%; взрывы бытового газа – 0,02%; пожары – 5-6%.**

В настоящее время возникла острая социальная напряженность при реализации выморочных, перешедших государству в порядке наследования, жилых помещений, – начал свой доклад на заседании Мосгордумы первый заместитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы Эдуард Якушенко. – Как известно, на протяжении последних лет реализация выморочной жилплощади осуществлялась на основании распоряжения мэра Москвы от 9 августа 2000 года. Указанные жилые помещения передавались Департаменту жилищной политики и жилищного фонда территориальной инспекцией налоговой службы России по городу Москве для последующего предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Данный порядок действовал до принятия части 3 Гражданского кодекса Российской Федерации. В настоящее время статьей 1151 части 3 Гражданского кодекса определено, что выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации. Порядок же передачи этого имущества в собственность субъекта Российской Федерации должен определяться федеральным законом. Однако до настоящего времени такой закон не принят.

После введения в действие Гражданского кодекса Российской Федерации сложилась ситуация, когда объемы выморочной жилой площади нарастают, но не учитываются и не реализуются собственником – Российской Федерации, что служит основой для целевого использования такой жилой площади. Кроме того, из-за длительного незаселения бесхозных площадей городской бюджет теряет сотни миллионов рублей. Мы вынуждены компенсировать эксплуатирующим организациям расходы за жилищные и коммунальные услуги, за ремонт – как текущий, так и капитальный. Более того, отсутствие механизма передачи выморочной площади на практике порождает ряд неопределенностей – в частности, при оформлении нотариусом наследства на выморочное имущество и выдаче свидетельства о праве на наследство в отношении этого имущества, переходящего в собственность Российской Федерации. Передача выморочного имущества Российской Федерации субъекту Российской Федерации, в частности, городу Моск-

ве, осуществляется под любым предлогом, только бы оно не оставалось бесхозным у дирекции единого заказчика и не числилось за налоговой службой. Мы закрываем на это глаза и, конечно, принимаем и предоставляем эти жилые помещения нуждающимся гражданам. Но ведь, по сути, это не наше имущество. И нас спасает от взыскания в бюджет Российской Федерации денежных средств за реализацию этой площади только то, что согласно Конституции Российской Федерации обеспечение социальных гарантий гражданам – это государственная обязанность как России, так и субъектов Федерации.

# ЖИЛИЩНЫЙ РЕЗЕРВ

Мосгордума приняла в первом чтении постановление «О проекте Федерального закона «О внесении изменения в статью 1151 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации», которое касается выморочной жилплощади.

Иными словами, правовой основы и самого механизма работы с выморочным имуществом нет. И правового акта Российской Федерации о передаче городу Москве полномочий по распоряжению федеральной собственностью, в частности – этой жилплощадью, тоже нет.

Для полноты картины можно добавить два момента. Во-первых, на контроле у департамента в настоящее время находятся сотни таких квартир, которые по вышеуказанным причинам не могут быть использованы городом. По состоянию на 1 января 2006 года выявлено почти 3 тысячи квартир, пустующих более шести месяцев. Из них часть оформляется в собственность наследникам, 94 квартиры переданы из налоговой службы в департамент, а 945 квартир для реализации так и не поступило. Во-вторых, до 2004 года Москва за счет средств городского бюджета в числе других очередников предоставляла жилплощадь ряду категорий граждан, которые должны были обеспечиваться жилплощадью, построенной за счет средств федерального бюджета. К таким категориям относят-

ся военнослужащие, уволенные в запас, участники ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС и реабилитированные. Для очередников – участников ликвидации аварии на Чернобыльской АЭС из федерального бюджета выделялись средства в крайне незначительном объеме. В частности, только в 2004 году городом израсходованы 2900 кв. метров, а из федерального бюджета выделены средства лишь на 52 кв. метра.

Для граждан, состоящих на учете нуждающихся по категории «реабилитированные», средства из федерального бюджета вообще не выделялись, хотя город

также обеспечивал их жильем. По состоянию на 1 января 2006 года задолженность федерального бюджета по всем указанным расходам составляет около 400 миллионов рублей. Конечно, эти расходные обязательства Российской Федерации будут меньше, если выморочная жилплощадь, а также площадь, длительно пустующая за смертью граждан-собственников, будет поступать в ресурс города Москвы и направляться на обеспечение вышеуказанных категорий очередников.

Выступивший с докладом председатель Комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике Мосгордумы Степан Орлов (фракция «Единая Россия») отметил, что жилищная проблема в Москве по-прежнему стоит очень остро. Одним из резервов решения проблемы, считает Степан Орлов, как раз и являются выморочные квартиры, то есть те, что остались бесхозными после смерти граждан, у которых не было наследников.

В течение многих лет выморочные квартиры поступали в распоряжение Москвы и шли на удовлетворение жилищных нужд москвичей. После принятия

третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации ситуация стала абсурдной. В собственность Российской Федерации переходит тот жилой фонд, которым она не может и не хочет распоряжаться. В результате огромное количество квартир в настоящее время пустует.

В бюджете Российской Федерации не предусмотрены средства на оплату коммунальных расходов за эти квартиры, нет средств на эксплуатацию, нет порядка их распределения и использования. Поэтому, убежден председатель Комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике, абсолютно логичным шагом представляется внесение изменения в Гражданский кодекс, согласно которому все выморочные квартиры и комнаты будут переходить в собственность муниципальных образований, на территории которых они расположены, а в Москве и Санкт-Петербурге – в собственность субъекта Российской Федерации.

Следует подчеркнуть, что предлагаемый проект постановления ни по форме, ни по сути не противоречит федеральному законодательству.

Во время обсуждения документа некоторые депутаты предлагали включить в поправку наряду с выморочной жилплощадью бесхозные дачи, гаражи, хозяйственные постройки и т.д. Но в конце концов депутаты согласились с председателем комиссии Степаном Орловым, что это создаст дополнительные трудности при прохождении законопроекта через Государственную думу. Решили вернуться к этому вопросу позже.

Принятая депутатами поправка звучит так: «Выморочное имущество в виде жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации, переходит в порядке наследования по закону в собственность муниципальных образований, на территории которых они расположены. В субъектах Российской Федерации – городах федерального значения такое имущество переходит в собственность субъекта Российской Федерации».

Иное выморочное имущество переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи».

**Виктор БАШКИН**