

## ХОЧЕШЬ ЖИТЬ —

Все изменилось, когда мы узнали про Закон города Москвы № 26-77 от 10.07.1996 г. о местном самоуправлении. Сейчас этот закон отменен в связи с принятием федерального «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ). Городской был демократичнее, он предоставлял гражданам более широкие полномочия, нежели федеральный. Но все же и республиканский акт позволял жителям защищать свои интересы, а главное — предусматривал контроль с их стороны за действиями властей по использованию прилегающих к домам территорий.

Инструментом для этого призвана служить территориальная община (ТО). Да, для ее создания необходимы определенные усилия: надо определить границы самой территории, собрать подписи жильцов, которые хотели бы войти в ТО, выбрать из их числа ответственных представителей, провести учредительную конференцию, принять устав. И, наконец, самое трудное — согласовать границы юрисдикции ТО и тем самым заручиться поддержкой властей, чтобы те считались с волей граждан.

Последнего пришлось ждать полтора года. Муниципальное собрание «Проспект Вернадского» (казалось бы, «народные избранники») чинило различные препятствия: то утверждали там, что всячески согласования не в их компетенции, то под смешными предложениями тянули время (кто-то в отпуске, нет печати)... В общем, не хотели. И в результате дом, против стро-

ительства которого мы протестовали, все-таки был возведен.

Поражение? Нет, мы так не считаем. Ведь в конечном счете был создан орган самообороны против произвола местных чиновников и строительных компаний на территории нашего района. К тому же мы многому научились. Окрепло самосознание людей. Пришло понимание, что мы такие же хозяева территории, как местная власть, а значит, действовать должны уверенно. Собственно, другого пути нет: если сами не будем защищать свои интересы, никто не поможет.

### ГАРАЖИ ДЛЯ БЕДНЫХ?

Район наш престижный, лакомый для застройщиков, и вот под видом сноса пятиэтажек на их месте решили возводить новые многоэтажные строения. Вырубались посаженные старожилками скверы, уничтожались детские площадки, ликвидировались дефицитные места для парковки машин...

Однажды мы узнали, что среди домов должен появиться двухэтажный магазин площадью в тысячу кв. метров. Пресловутая точечная застройка, которую очень удачно окрестили точечной бомбардировкой, наращивала темпы. Тут уж все встало единодушно.

Как только нас не увещевали! Даже пообещали, что будущее сооружение станет столом заказов для малоимущих. Но к чему тогда подземные гаражи и вообще огромные подземные площадки? Не иначе, как малоимущие были лишь ширмой: подвалы предназначались для выгодной аренды. При этом были

бы уничтожены наши дворы, выкорчеваны многие деревья, на их месте появились бы дороги да паркинги для арендаторов. Не нужен нам магазин такой ценой!

Мы провели конференцию. Выступавшие доказали, что в новом сооружении нет необходимости, поблизости имеются другие недорогие торговые точки — зачем еще одна? Решение конференции довели до сведения властей. В результате глава управы был вынужден строительство отменить. Община доказала свою эффективность и жизнеспособность. Конечно, особых иллюзий не питали: атаки на дорогу землю, конечно, будут продолжаться. Но мы поняли: можем за себя постоять.

У общины оказалась и масса других забот. Создали при ней секцию автолюбителей для защиты их прав — ведь в районе постоянно пытаются снести ракушки-пеналы, не предлагая людям альтернативные доступные (то есть недорогие и близкие) места парковок. После наших обращений установили дополнительное освещение, завезли песок в детские песочницы, вырубали сухостой. А еще по нашему настоянию наконец-то отремонтировали дороги. Такой ремонт обещали много лет, однако не делали. Сейчас мы обратились в ГИБДД с просьбой установить на асфальте «лежачих полицейских» — оказалось, хорошие дороги тоже имеют свои минусы: водители стали ездить слишком быстро...

### ПОЧЕМУ НАС НЕ ЛЮБЯТ?

Теробщина в отличие от других объединений граждан является, по



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

«Объединяйтесь в ТСЖ. Это лучшая форма управления домами...» Дело хорошее, но разве товарищества — единственная эффективная форма самоуправления? У территориальных общин прав и возможностей порой ничуть не меньше, чем у ТСЖ, но создавать их не призывают. Более того, нередко противодействуют их организации. О такой ситуации рассказывает председатель территориальной общины «Улица Удальцова 3(2-13)», соруководитель Содружества территориальных общин и объединений (СТОО) Москвы Ирина РАХМАНИ.

### ПРОИГРАЛИ, НО НЕ СДАЛИСЬ

Проблемой теробщин я занялась не от хорошей жизни. Несколько лет назад столкнулась с фактом незаконного строительства на ул. Удальцова, 3 чуть ли не окно в окно к уже стоящему многоэтажному дому. Да еще на месте сквера, где любили отдыхать многие жители. Честно говоря, сначала думала, что это кто-то пошутил: ведь территория стройплощадки представляла собой крошечный пятанок земли. Тем не менее ее огородили, стали подвозить материалы, технику. Жители, сменяя друг друга, сутками не

покидали двор. Вывесили протестный плакат. Ноль внимания! Стройка вот-вот должна была начаться.

Как человек с двумя высшими образованиями я поняла: нужны более эффективные формы борьбы, а для этого надо взять в союзники строительные стандарты. В нашем случае их явно нарушали. В общем, стала помогать жильцам в составлении писем и жалоб в различные инстанции. Нам отвечали чисто формально. Чувствовалось, что местные власти если и готовы кого-то защищать, то никак не жильцов. Более того, скоро милиция стала разгонять пикеты.

# ЕСЛИ ДОРОГ ТЕБЕ ТВОЕЙ ДОМ

Недавно в префектуре ЦАО некоммерческое партнерство «Клуб ТСЖ» провело круглый стол по вопросам страхования общего имущества многоквартирных домов. Сразу стоит отметить, что общение представителей жилищных объединений граждан и органов местного самоуправления со страховщиками оказалось весьма полезным: вопросов накопилось много.

### ЗА ВСЕ В ОТВЕТЕ

Особую актуальность проблемы отметил в своем вступительном слове исполнительный директор НП «Клуб ТСЖ» Сергей Смирнов:

«Как показывает практика, на сегодня большинство квартир застраховано своими собственниками. Но по новому жилищному законодательству собственники отвечают не только за свои квартиры — в их обязанности входит и содержание в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома. Таким образом, поскольку эта часть дома подвержена тем же факторам, от которых мы страхуем свою квартиру, логично было бы и ее застраховать.»

Сегодня собственникам в ТСЖ, где, не дай бог, случится пожар и значительная часть здания будет уничтожена, придется на личные средства восстанавливать не только свою квартиру, но и ту часть дома, которая им принадлежит на праве общего имущества. Такое произойдет, если квартира и общедолева собственность не застрахованы. Здесь надо помнить, что в соответствии со статьями 210, 211 ГК РФ и ст. 30 ЖК РФ собственник несет полную ответственность за принадлежащее ему имущество, в том числе и невывделенное. Сегодня при месячных отчислениях по добровольному страхованию в размере всего 15 — 25 рублей с собственника при наступлении страхового случая размер выплаты может достигать 500 тыс. рублей. Это, конечно, значимая сумма, но, учитывая состояние жилищного фонда в ЦАО, к договорам страхования по конкретным домам надо подходить индивидуально.

### ПЯТЬ РИСКОВ НА ТРИ КАТЕГОРИИ

От каких же бед может защитить сегодня страховая полис общее имущество дома? Этот вопрос

подробно осветила представитель ОАО «Московская страховая компания» Татьяна САВИНА. Если обобщить, то перечень рисков сводится к пяти пунктам. Страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение объектов застрахованного имущества в результате пожара и последствий пожаротушения, взрыва бытового газа, аварий систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков, стихийного бедствия, а также противоправных действий третьих лиц.

— Определены и три группы страхуемого общего имущества, — сказала Татьяна Савина, — по каждой из которых исчисляется свой размер страхового взноса. Для конструктивных элементов он составляет 0,1 процента от страховой суммы, для внеквартирного оборудования — 0,2, для лифтового оборудования — 0,3 процента. Договор может быть заключен как по полному перечню категорий общего имущества, так и по какой-либо из его частей. Так, например, если страхуется имущество в целом, стоимость пассажирского лифта оценивается у нас в 1 млн. рублей, грузопассажирского — в 1,5 млн. рублей. Если лифт страхуется отдельно, то нам необходимы документы, отражающие его стоимость.

При наступлении страхового случая возмещение ущерба, причиненного общему имуществу, осуществляется на принципе долевой ответственности правительства Москвы и страховых организаций — соответственно 40 и 60 процентов стоимости ущерба. В городском бюджете предусмотрена статья «Возмещение ущерба, причиненного жилым помещениям и общему имуществу в многоквартирных домах в результате страховых случаев, в соответствии с обязательствами правительства Москвы».

### А СТРАХОВАТЕЛЬ КТО?

Но вначале надо определиться, кто вправе страховать общее имущество. Законодательство здесь вроде бы все четко оговорило: страхователем общего имущества могут выступать собственники помещений в многоквартирных домах, юридические лица, в чьем хозяйственном ведении или оперативном управлении находятся помещения, действующие в доме ТСЖ или ЖКС, управляющая организация, выбранная собственниками помещений.

Но есть существенная оговорка: для страхования необходимо согласие членов ТСЖ или ЖКС. О том, как принимается такое решение, рассказал начальник отдела жилищного страхования ГУ «Городской центр жилищного страхования» Сергей БЛОХИН:

— Решение должно приниматься общим собранием собственников помещений многоквартирно-

го дома. На сегодня действует общее правило: собрание проводится, если в нем участвует более половины собственников. А решение должно приниматься более чем половиной голосов присутствующих на собрании. То есть фактически может получиться так, что его примут 26 процентами голосов собственников. Однако этого варианта лучше избежать, желательно заручиться хотя бы 90 процентами голосов собственников. Конечно, на общем собрании вы такого количества не получите, поскольку люди могут просто не прийти. Поэтому лучше провести это решение заочным голосованием. Соответствующая процедура в Жилищном кодексе предусмотрена.

Однако вполне вероятна ситуация, когда кто-то из собственников не согласится с решением собрания и откажется вносить взносы по страхованию общего имущества. К чему это приведет? Вот комментарий Сергея Блохина по этому поводу:

— При наступлении страхового случая компания вправе уменьшить сумму возмещения пропорционально невыплаченным взносам. То же самое сделает и наш центр. Оставшуюся сумму ТСЖ вправе взыскать с тех, кто не платил, но уже в полном размере.

### ПОД КРЫШЕЙ ДОМА ОДНОГО

Понятно, что в доме зачастую соседствуют помещения и квартиры, находящиеся как в ча-



ФОТО СВЕТЛАНЫ ЛАДЗИНОЙ

стной собственности, так и в собственности города. Как здесь решаются вопросы страхования?

— Если в доме есть квартиры, находящиеся в городской собственности, — пояснил Сергей Блохин, — то наш центр заплатит взнос по договору страхования за соразмерную долю имущества. То есть город является равноправным участником страхования, он выступает как собственник и платит страховой взнос. Но при этом, исходя из практических соображений, как и при страховании жилых помещений, которое осуществляется в столице, город платит и 40 процентов страхового возмещения. В соответствии с постановлением правительства Москвы от 1 октября 2002 года № 821-ПП «О мерах по дальнейшему развитию страхования жилых помещений в городе Москве» (с изменениями на 23 ноября 2004 года) 30 процентов страхового возмещения при повреждении жилого помещения город платит непосредственно страхователю, каковым является собственник жилого помещения, а не страховой компании. Эта система в свое время вызвала довольно много критики, но тем не менее она абсолютно прозрачна, и город бюджетные средства страховым компаниям не перечисляет. Только при страховании общего имущества и нежилых помещений средства из бюджета идут в страховые компании.



ФОТО СВЕТЛАНЫ ЛАДЗИНОЙ

Татьяна САВИНА: «Мы страхуем от пяти рисков»