

УМЕЙ ОБЪЕДИНЯТЬСЯ

сути, органом местного самоуправления. Это такая же власть, как, скажем, муниципальное собрание. Создается выборным путем, избирает свой совет и председателя. И действует по приказам граждан, которые высказывают их на конференциях. Короче, все в строгом соответствии с предписаниями федерального закона. Опираемся при этом не только на этот акт, но и на Конституцию РФ - ст. 130-133. Там сказано, что население имеет право на местное самоуправление, структуру которого определяет самостоятельно. Так что община - вполне легитимное образование.

При этом мы не посягаем ни на городские, ни на государственные интересы. ТО - просто другая структурная ветвь власти. Скажем, именно община, а не чиновник-временщик, должна решать: нужен ли жителям тот или иной коммерческий объект, который возводиться, как правило, вместо детской площадки или сквера. Как юридическое лицо мы вправе сдавать в аренду подсобные помещения, строить детские сады и площадки, подписывать договоры, например, с Мосэнерго или компанией по строительству гаражей - причем без посредников. Община может потребовать отчета от управы, как расходуются деньги граждан из бюджета по статье «Жилищно-коммунальные расходы», кому и на каких основаниях сдаются нежилые помещения. И, наконец, воспрепятствовать незаконной точечной застройке.

Это сейчас у ее противников появилась поддержка со стороны правительства Москвы и даже ру-

ководителей строительного комплекса - каждый такой случай взят под строгий контроль, свободные пространства рядом с домом, зеленые территории в микрорайонах стали ценить. А ведь мы вставали на их защиту задолго до того, как определилась официальная позиция к уплотнительной застройке. Не всегда, но все же добивались успеха, как в случае с магазином. Теперь все больше людей понимают: если не будет у них лидера и группы активистов, которые возьмутся за дело, то свои интересы они не защитят. Территориальная община, считаю, - оптимальная форма активной общественной работы горожан.

Полномочия у ТО большие, мы можем реально влиять на жизнь района. Правда, в какой-то мере и ТСЖ освободились от городской опеки, но ведь в сфере нашего влияния не только дом, а и территория! На равных с управой - по закону! - можем распоряжаться ее судьбой. Не потому ли нас так не любят?

И ВСЕ-ТАКИ - СОЗДАВАЙТЕ!

Сейчас свое конституционное право на самоуправление мы используем с огромным трудом, на добровольных началах и совершенно безвозмездно. При этом во многих странах государство выделяет дотации на содержание территориальных общин, которые на местах решают проблемы жителей. По сути - помогают им. Мы тоже могли бы иметь средства - от аренды нежилых помещений. Будь у нас эти помещения, мы могли бы наладить работу с населением - организовать

кружки, устраивать лекции, семинары. Но все эти помещения кому-то сданы или проданы. И это в наших домах! На многочисленные запросы о том, кем они заняты, неизменно получаем ответ: коммерческая тайна!

Еще раз подчеркну: ТО - не просто объединение граждан для защиты своей собственности, но объединение людей, отстаивающих гражданские права - и собственность в том числе. Но отчего же тогда в коммунальной реформе ТСЖ и ТО играют не на равных? Создание товариществ всячески рекламируется и поощряется, этим занимаются районные управы, префектуры, специальный ГУП. Об этом говорят и в телепередачах, и в газетах, и в листовках, которые развешивают в подъездах. Вот и меня недавно вызвали в управу: «Не хотите стать товариществом?» Не хотим! Убеждена: наша форма общественного объединения не менее эффективна и в то же время более приемлема для граждан.

Почему? Этот вопрос тесно сопрягается с другим: почему, несмотря на все призывы власти, число товариществ растет так медленно? На мой взгляд, по двум причинам. Во-первых, люди еще не научились отвечать за свою собственность, да и просто обращаться с ней. А во-вторых, само создание ТСЖ сопряжено с рядом трудностей и требует от жильцов затрат. Хотите получить документацию на дом - платите. Регистрируете - платите. Создали - тоже платите: налоги. Не очень-то это вдохновляет.

Для общин ничего такого нет. Тем не менее в Москве их всего око-

ло 200. Очень мало. Хотя сейчас, после вступления в силу Земельного и Жилищного кодексов, такие организации стали просто необходимы - с тем чтобы жители могли воспользоваться своими полномочиями на владение и управление не только домами, но и прилегающей к ним территорией.

Чтобы сломить чиновничье сопротивление, мы создали в Москве Содружество территориальных общин и объединений (СОО). Хотим рассказать людям об их правах и возможностях, разъяснить большие потенциальные возможности ТО. Убедить москвичей действовать сообща и более активно. Сейчас приступаем к организации окружных, а потом и районных советов территориальных общин в рамках нашего содружества.

Территориальные общины есть во многих странах. Там они чаще всего называются соседскими сообществами, с их мнением всегда считаются местные власти. Более того, свою политическую и хозяйственную карьеру многие известные зарубежные деятели начинали именно с таких сообществ. Ну а мы, можно сказать, делаем только первые шаги. Однако считаем свою работу чрезвычайно важной. По сути, речь идет не только о защите собственных интересов жильцов как обитателей данной территории, а о создании в стране гражданского общества.

С ЧЕГО НАЧАТЬ

Что рекомендует Содружество территориальных общин и объединений? Общину нужно зарегистри-

ровать. В принципе этим занимается Московская налоговая служба № 46, но она может отказать под предлогом отмены городского закона № 26-77 о местном самоуправлении. Сами районные управы делать это не уполномочены - местное самоуправление, по Конституции, не занимается актами государственного содержания. В муниципалитетах своя отговорка: нет указаний, не знаем, как это делается. Но истинная причина скорее в другом: муниципальные собрания не хотят делиться властью с гражданами. Если и регистрируют общины, то вычеркивают ряд положений устава - с тем чтобы сузить их полномочия, ограничить возможности влиять на районные дела.

Выход из сложившейся ситуации предлагает СОО: общинам надо вступить в ряды содружества. Став членом этой юридически зарегистрированной организации, община сама обретает юридическое лицо и в дальнейшем получает возможность совместно с содружеством отстаивать права граждан на своей территории.

Но прежде всего, конечно, люди должны объединиться - в доме ли, микрорайоне, а может, и на большей территории. Для начала надо выбрать инициативную группу (ИГ) - не менее 10 человек - для подготовки учредительной конференции. Составить соответствующий протокол. Образец его, как и ряд других документов, представлен на сайте СОО: www.irvara.nagod.ru Кстати, этот сайт стал форумом обмена опытом руководителей общин города, источником информации по различным вопросам местного самоуправления.

ИГ определяет территорию, на которой будет она создана, намечает дату проведения учредительной конференции и сообщает об этом в

муниципальное собрание. К письму прилагается план территории, а также список домов, входящих в ТО. Муниципалитет должен дать документ о согласовании границ - именно согласовании, а не разрешении. Но подчас дается он в буквальном смысле с кровью - людям отказывают. Будьте настойчивы: по Закону города Москвы от 6 ноября 2002 года № 56 «Об организации местного самоуправления» те обязаны согласовать границы полномочий общин. Затем надо развесить или разложить по почтовым ящикам листовки (также см. образец), объясняющие жителям, что такое ТО и зачем она создается.

Следующий шаг - выбрать делегатов на предстоящую конференцию из расчета один представитель от 50 жителей. Формально такой нормы нет, но практика показала, что такое соотношение наиболее оптимально. На собрании должно присутствовать не менее половины делегатов.

ИГ должна подготовить устав ТО (как пример на указанном сайте приводится устав общины «Улица Удальцова 3(2-13)», успешно прошедший государственную регистрацию).

И, наконец, проводится сама конференция. На ней принимают устав ТО, выбирают председателя и контрольно-ревизионную комиссию (3 чел.) общины, принимают решения по вопросам, волнующим граждан.

Все документы конференции рассылаются в три адреса: префектуру, управу района, муниципалитет. Копии обязательно надо сохранить. Кроме того, отправляется уведомительное письмо о создании общины, где должно быть указано следующее: «Просим в дальнейшем согласовывать с общиной все действия по использованию указанной территории».

Исаак ГЛАН

СЧИТАЮТ ПО ПАСПОРТУ

Немало внимания было уделено вопросу о документах, которые необходимо представить для заключения договора. Это, конечно, заявление, технический паспорт строения, описание общего имущества в доме (если таковое имеется), поэтажный план и экспликация, выписка из решения общего собрания собственников помещений или результаты их заочного голосования. Страховая организация совместно с ГУ «Городской центр жилищного страхования» и страхователем проводят обследование объектов общего имущества с составлением акта.

Что касается сумм страховых взносов, - сказала Татьяна Савина, - то они будут вычисляться согласно данным технического паспорта, где указаны действительные цены. По соответствующей методике производится подсчет, определяется сумма и делится на год для определения ежемесячного взноса. Сумма годовых взносов за дом колеблется от 3 до 50 тыс. рублей. Все зависит от этажности строения и от состава общего имущества. Очень важно, чтобы технический паспорт был правильно заполнен, он должен ежегодно обновляться. Поэтажный план и экспликацию выдает БТИ.

Все вроде бы просто, но черт, как известно, прячется в деталях. Основопологающим документом для расчета страховой стоимости является технический паспорт дома. Но, как правило, старый техпаспорт содержит неточности, в нем зачастую нет данных, которые необходимы для такого расчета. Что делать? Конечно, идти в БТИ, где в соответствии с принятыми в городе решениями неточности должны быть устранены без взимания платы.

Но сегодня может возникнуть еще и такая ситуация, - отметил Сергей Блохин. - Вы приходите в БТИ, а там сразу выставляют вам счет на 15 - 25 тыс. рублей за обследование здания. Вопрос спорный. Потому что за счет собственника проводится только первичная и unplanned инвентаризация. В ряде округов эти суммы оплачивались управками.

Вообще, обновление технического паспорта строений - проблема актуальнейшая для города. При существующей методике перерасчета, когда предъявляется паспорт 40 - 50-летней давности, на определение нормальной стоимости здания надеяться не стоит - мизерные суммы получаются. Да и как вообще можно говорить об обновлении паспортов, если иные дома на протяжении десятилетий не обследовались? На данное обстоятельство и обратила внимание представитель управы района Замоскворечье Татьяна ГРОМОВА.

Сергей Блохин согласился с тем, что методика перерасчета не позволяет выйти на нормальную стоимость строения, если, например, ЖСК приходит страховать дом с паспортом середины 60-х годов.

В связи с этим, - сказал он, - страховое возмещение и вообще возмещение ущерба производится по восстановительной стоимости, что и позволяет обеспечить достаточный уровень выплат. Мы стараемся рассматривать все расчеты страховых ком-

паний в ходе согласований перед заключением договора. В особо сложных случаях принимаем конкретные решения. Случалось, что мы просили обновить технические паспорта тех или иных строений.

КОМУ ПЛАТИТ ГОРОД?

Председатель домкома Татьяна Гладкий поинтересовалась, может ли в качестве страхователя общего имущества выступить домком. В связи с этим Сергей Блохин напомнил ряд положений постановления правительства Москвы от 13 июня 2006 года № 391-ПП «О мерах по развитию страхования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (с изменениями, внесенными постановлением правительства Москвы от 6 февраля 2007 года № 70-ПП). Там есть указание на то, что страхователями могут выступать



Сергей СМЕРНОВ: «Пора страховать не только квартиры, но и общее имущество»

ТСЖ, ЖСК, управляющие организации. То есть юридические лица, которым собственники решением общего собрания поручают выступить страхователями по договору страхования. Домком не имеет организационно-правовой формы юридического лица, а потому вряд ли сможет выступить страхователем.

Не забываете, - подчеркнул Сергей Блохин, - что страхователь должен собрать с каждой квартиры взносы, суммировать их и передать страховой организации. Сегодня согласно 391-му постановлению это должна осуществлять управляющая организация. При непосредственном способе управления, если собственники поручат соответствующие функции кому-то из них и если данный собственник согласится со всеми вытекающими из

этого обязанностями, значит, он может выступить страхователем.

Далее Сергей Блохин напомнил, что при условии страхования общего имущества в рамках городской программы город обязательно примет участие в выплате страхового возмещения.

Если у вас в доме есть муниципальные квартиры, - продолжил он, - то за них наш городской центр заплатит страховые взносы по общему имуществу. Но эти средства центр перечислит напрямую в страховую организацию, а не страхователю. Таковы требования бюджетной дисциплины. И страховая компания выдает нашему центру еще один экземпляр полиса. С 1 января 2008 года может быть застраховано общее имущество в тех домах, где состоялось собрание по выбору способа управления. Те дома, где жители еще не выбрали способ управления, пока не страхуются.

ТАКОЙ СЕЙЧАС ПОРЯДОК

В ходе круглого стола подробно разъяснялся порядок и условия возмещения убытков. Что здесь важно знать?

При повреждении объектов застрахованного общего имущества или хищениях отдельных его элементов размер возмещаемого ущерба определяется исходя из сметной стоимости затрат на восстановительный ремонт. После признания страховщиком факта наступления страхового случая и принятия решения о выплате возмещения материалы страхового расследования передаются страховщику в Городской центр жилищного страхования, который по результатам расследования полученных документов принимает решение о возмещении убытков в части ответственности правительства столицы. Центр вправе запросить у страховщика и компетентных органов дополнительные сведения, необходимые для принятия решения.

Если по фактам, связанным с наступлением страхового случая, возбуждено уголовное дело в отношении страхователя, принятие решения о возмещении убытков приостанавливается до окончания расследования или принятия судебного решения.

Выплата страхового возмещения и бюджетных средств производится путем безналичных расчетов на счет страхователя или по его поручению - на счет специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт общего имущества на основании договора со страхователем.

На сегодня, - уточнил Сергей Блохин, - у нас фактически заключается так называемый договор неполного страхования. Поскольку 391-м постановлением утверждено соотношение размеров ответственности страховой организации и города в 60 и 40 процентов соответственно, то страховая сумма составляет 60 процентов от страховой стоимости. При наступлении страхового случая ущерб оценивается и 60 процентов его оплачивает страховая компания, а 40 процентов - наш городской центр.



Татьяна ГРОМОВА: «Когда же обновят технические паспорта строений?»

КОМПАНИЯ ПО КОНКУРСУ

Если ТСЖ или ЖСК рассчитывают на поддержку города при страховании общего имущества, они не могут обратиться в абы какую компанию. Как пояснил Сергей Блохин, страховщиками здесь выступают организации, отобранные по результатам открытого конкурса на право участия в страховании объектов жилищного фонда, проведенного в 2005 году. Основными критериями оценки участников были финансовая устойчивость, опыт страхования недвижимого имущества и качество предлагаемых страховых услуг. Победителей оказалось семь: «Московская акционерная страховая компания» (МАКС), «Московская страховая компания» (МСК), «Страховая группа «Спасские Ворота», «Страховая группа «Урал-Сиб», «Военно-страховая компания» (ВСК), «РОСНО» и «МЕСКО».

Конкурс проводился по принципу: один лот - один округ, - сказал Сергей Блохин. - Так, например, лот по ЦАО выиграла «Московская страховая компания». Поэтому общее имущество в ЦАО по городской программе можно застраховать только через эту организацию. У этой компании, как и у шести других, заключен договор с нашим центром, который уполномочен правительством Москвы обеспечивать реализацию страховой защиты имущественных интересов в жилищном фонде города.

Городской центр жилищного страхования координирует и контролирует деятельность страховщиков и выплачивает бюджетные средства в объеме ответственности правительства столицы в доплате к страховому возмещению.

Петр ПОЛЫНОВ