ЧТОБЫ СТЕНЫ ПОМОГАЛИ

Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства Андрей Широков считает, что для успешного внедрения обязательного страхования жилья нужно не придумывать показатели оценки работы губернаторов (KPI), а сделать из многоквартирных домов полноценные объекты недвижимости и научить людей ими управлять.

Современные страховые технологии: Что Вы думаете относительно перспектив реализации закона по страхованию жилья от ЧС?

Андрей Широков: Когда мы строим что-то новое, это надо делать жестко, не заигрывая ни с населением, ни с собственниками. А мы везде заигрываем!

Например, сегодня мы оцениваем работу губернаторов в части строительства жилья по квадратным метрам, которые построены на их территориях. Что, разве губернатор построил это жилье? Разве губернаторы инвестировали в это строительство? Сегодня у региональных властей нет даже понимания того, сколько людей может стоять в социальной очереди на получение жилья. А именно это должно быть критерием оценки деятельности губернатора, ведь 40-я статья Конституции Российской Федерации обязывает государство обеспечить нуждающихся жильем.

ССТ: Если сгорела квартира или дом смыло наводнением, чья эта проблема? Эти люди будут пополнять ту самую очередь на социальное жилье.

А. Ш.: Если квартира или другой вид жилья имеет статус жилья социального найма, тогда это забота региональной власти. А если

это собственность, то вся забота о жилье должна лежать на собственнике. В этом случае должна работать страховая компания. Если жилье у человека не застраховано – это его проблемы. Почему за счет бюджета мы должны решать частные проблемы?

ССТ: Но ведь этот человек – гражданин нашего государства, он платит налоги. Разве государство не должно ему помочь в критической ситуации?

А. Ш.: Вся Европа и вся Америка свое жилье страхует. Там люди не задумываются о необходимости этого, там страхование как глоток воздуха. Каждый собственник жилья заранее понимает, что государство за ним бегать не будет, потому что каждый человек отвечает в первую очередь за себя. Отвечая за себя, он отвечает за то, что имеет – свое жилье.

ССТ: В нашем государстве ситуация совсем другая. Ведь у нас 70 лет жилье принадлежало государству! Социалистический строй приучил граждан полагаться на помощь государства…

А. Ш.: У нас нет социализма уже 30 лет, с тех пор как Россия приняла решение идти по капиталистическому пути. Чтобы повысить ответственность наших граждан за себя, мы должны их поставить в очень жесткие условия. Пока придумываются всякие «политические штучки», ничего хорошего в области сознательности граждан не получится.

Действительно, 70 лет государство отучало людей от понятия собственности. Теперь им нужно рассказать, что такое собственность и какие обязанности есть у собственника. В Советском союзе вся собственность была государственная. Граждане страховали только свое личное имущество: шкафы, ковры, телевизоры. Они не страховали конструктив зданий. В 1990-х народу в частную собственность начали раздавать квартиры, но человеку непонятно, собственником чего он теперь является: дома, квартиры, части квартиры?

Андрей Широков

Председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства

ССТ: Как ему это разъяснить?

А. Ш.: Средств массовой информации самого разного уровня у нас достаточно. Поменяйте телевизионную повестку – говорите с людьми о жилищно-коммунальной тематике. А то сейчас по телевизору мы даем подробнейшие инструкции, как стать бандитом, но не даем инструкции о том, как застраховать жилье. У нас нет фильмов и передач на эту тему.

Что гибнет, когда разрушается многоквартирный дом? Прежде всего, гибнет общее долевое имущество. Подавляющее большинство населения просто не представляет, за что отвечает сам гражданин, а что можно требовать от государства. Нужно людям четко объяснять ситуацию. Если гражданин ставит галочку в платежном документе, он должен четко понимать, что и в каком случае получит. Существующая практика, когда человек договор никогда не видел и правил не читал, но он обязан оплачивать счета за содержание жилья и коммунальные услуги, вносит очень много

проблем в понимание гражданином договорных обязательств.

ССТ: В случае ЧС помощь пострадавшему населению будет оказываться из фондов субъекта федерации. Как регионы должны пропагандировать страхование жилья?

А. Ш.: Губернаторам можно написать любые задания. Но разве заниматься страхованием – это их работа? Губернатор должен быть заинтересован в задействовании страховых резервов, повышении самостоятельности и ответственности жителей своего региона в плане заботы об имуществе.

У нас в России официально 20 млн нищих. Чаще всего эти нищие имеют нищую собственность, которая для них является единственным жильем. Когда эта собственность утрачивается в результате каких-то чрезвычайных ситуаций, бывший собственник не способен ничего восстановить – ни кровать, ни кастрюлю, ни тем более дом. Но государство само привело население к такой ситуации.

ССТ: Какой выход из сложившейся ситуации Вы видите?

А. Ш.: Конечно, нужно поднимать экономику страны, создавать рабочие места, развивать и финансировать малый и средний бизнес. Нужно убрать сумасшедшие проценты по кредитам, избавиться от сумасшедшего налогообложения. Для этого есть министерства, в которых работают тысячи очень квалифицированных и умных сотрудников.

ССТ: Тем не менее, поддержку страхованию государство оказывало всегда, вспомните хоть Екатерину II, хоть советский Госстрах. Какой должна быть государственная политика по стимулированию развития страхования? Какова роль управляющих компаний в разъяснении необходимости страхования жилья от ЧС?

А. Ш.: Управляющие организации должны быть управляющими, а не подметающими – это две большие разницы. Я считаю, что объектом недвижимости и, соответственно, управления, должен стать многоквартирный дом. Как объект недвижимости, дом должен иметь государственную регистрацию и стоимость.

Страховщики сегодня не могут знать, сколько на самом деле стоит дом, поэтому они страхуют только отдельные квартиры, то есть объекты с государственной регистрацией и кадастровой, приближенной к рыночной, стоимостью. У нас нет такого сформированного объекта собственности, как дом. Соответственно, у нас не сформирована модель управления. Эта тема сейчас полностью упущена в стратегии развития ЖКХ-2035. Комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства по данному вопросу направил предложения разработчикам Стратегии развития ЖКХ.

ССТ: Какая модель видится Вам правильной?

А. Ш.: Дом как объект недвижимости имеет стоимость. Балансодержателем должно выступать акционерное общество этого дома, членами которого являются все собственники квартир. Собственники пользуются и распоряжаются своей собственностью, а владеет домом акционерное общество. Оно по определенным правилам нанимает управляющую организацию, которой с баланса на баланс по договору доверительного управления передает объект недвижимости. Вот тогда управляющая организация будет заинтересована страховать этот объект недвижимости. Не отдельную квартиру, не несколько отдельных квартир, а весь объект недвижимости! Конечно, стоимость страхования будет достаточно велика и не каждая семья сможет оплачивать полис страхования, но именно здесь и появляется место для деятельности губернаторов и органов публичной власти – они должны увеличивать объемы компенсаций

малодоходным домохозяйствам для оплаты страхования многоквартирных домов. В России уже есть хороший опыт поддержки страхования квартир за счет бюджетных средств, но он пока не распространяется на страхование многоквартирных домов как объектов недвижимости.

ССТ: Почему этот объект не может страховать товарищество собственников жилья?

А. Ш.: Потому что ТСЖ не держит на балансе этот объект. У него есть некий перечень: лестница, лифт и т. д. – по закону они принадлежат собственникам многоквартирного дома пропорционально доле их собственности. Но это нигде не фиксируется – ведь эта собственность не регистрируется государством, не имеет ни текущей, ни восстановительной стоимости, без чего страхование невозможно.

Гражданский кодекс говорит о том, что объект недвижимости становится таковым только при государственной регистрации. Но общедомовое имущество не имеет государственной регистрации.

У страховщиков может возникнуть юридический коллапс. Допустим, когда я страхую свою машину, я знаю, на какую сумму я ее страхую. Каждый год страховщик уменьшает стоимость машины на процент ее износа. Теперь представим, что многоквартирный дом разрушен в результате наводнения, землетрясения или иного стихийного бедствия или даже повреждения некоторых элементов общего имущества. Какую сумму и кому будут платить страховщики? Как заинтересована региональная власть в восстановлении этой частной собственности?

Предположим, все владельцы квартир в многоквартирном доме поставили галочки – квартиры застрахованы. Но если дом будет поврежден наводнением, то суммы всех страховых выплат не хватит на его ремонт, потому что поврежденное общедомовое имущество ремонтировать или восстанавливать будет не на что.

ССТ: Почему конструктив не может входить в собственность квартиры?

А. Ш.: По Гражданскому кодексу и по жилищному законодательству квартира находится в собственности владельца. А еще есть общедолевое имущество, относящееся как бы к собственности, но не зарегистрированное государством. Оно формируется лишь как список, утвержденный на собрании собственников жилья.

Стена дома относится к общедолевому имуществу. В собственности человека находится только отделка этой стены. Но если стены убрать, дом обрушится.

Я считаю, что ответственность должен нести тот, кто взялся этим домом управлять от имени собственников, кому собственник доверил свой объект. Но у нас собственники не понимают до конца, что объект недвижимости – это их СОБСТВЕННОСТЬ. Государство в 1990-х по-английски ушло из жилья, не отремонтировав общее имущество многоквартирного дома. Жилье не передавалось новым собственникам имущества (гражданам) в надлежащем виде.

Таким образом, у нас страховщик страхует не дом, а отдельные квартиры. И наш бедный владелец жилья имеет богатство в виде только своей квартиры. Но он не может сохранять имущество всего дома и всегда зависит от своих соседей. Взорвет сосед баллон с газом – и потеряет наш собственник свою последнюю собственность. Государство пока не делает ничего, чтобы люди это понимали. Его задача – не пропагандировать пенсионерам кредиты под 9,9 %, а сначала создать объекты недвижимости и рассказать гражданам, как правильно этими объектами владеть. В том числе – как их нужно страховать, но поскольку ранее многие годы именно государство владело этими объектами и не обеспечивало их надежное и безаварийное функционирование, то теперь за счет бюджетной системы должно софинансироваться страхование многоквартирных домов.