## ЖКХ: ответственность нуждается в страховании

Реформа жилищно-коммунального хозяйства идет с большим скрипом. Поправки к Жилищному кодексу не решают коренных проблем правоотношений. Даже такой очевидный объект, как многоквартирный дом, недвижимостью по закону не считается, общее имущество в нем не оценивается и не страхуется. А сами собственники жилья еще не пришли к пониманию, что никто, кроме них, не будет поддерживать, ремонтировать и страховать их квартиры.

## В тисках законодательных противоречий

Пути развития реформы жилищнокоммунального хозяйства обсуждались на Комитете Торгово-промышленной палаты РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ. По мнению председателя Комитета Андрея Широкова, положение в сфере ЖКХ сегодня усугубляется тем, что до сих пор не сложилось единого хозяйственного механизма и отсутствует централизованное управление жилым фондом. Чтобы понять, за что платит собственник, а что субсидирует государство, необходимо четкое правовое разграничение. Сейчас 80% жилого фонда страны принадлежит частным лицам, и только 20% находится в государ-

ственной собственности. Наряду с коммунальной инфраструктурой городов, где велика доля муниципальной собственности, существует и жилищная сфера, где она практически отсутствует. Андрей Широков считает, что сфере ЖКХ требуется введение института независимого регулятора, нерыночные методы ограничения роста тарифов, которые в последние годы растут быстрее инфляции. Без решения этих вопросов, отметил Андрей Широков, невозможно проведение модернизации жилищно-коммунального хозяйства. По его словам, износ жилого фонда растет, капитальных ремонтов недостаточно,

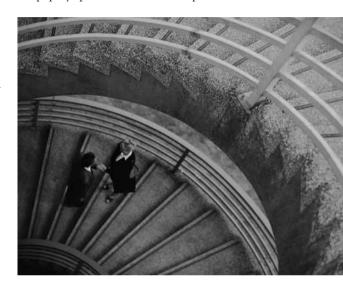
качество недвижимости и коммунальных услуг далеко не всегда устраивают собственников и нанимателей жилья.

По-прежнему несовершенно законодательство в этой сфере — многоквартирный дом, очевидный объект недвижимости, таким объектом по закону не считается! Общее имущество в многоквартирных домах не имеет фиксированной цены, не действуют правила начисления амортизации для его восстановления.

Коммунальная инфраструктура почти всегда является естественной монополией, поэтому госрегулирование в отрасли неизбежно. Однако в соответствии с Жилищным кодексом, собственник должен влиять на все, что связано с ценообразованием на содержание квадратного метра в многоквартирном доме. Кроме того, статья 210 ГК РФ декларирует, что бремя ответственности за содержание своей собственности лежит на собственнике.

Несмотря на то, в последнее время в Жилищный кодекс было внесено достаточное количество поправок, по сути они ничего не изменили, подчеркнул Андрей Широков. Так, Жилищным кодексом не установлено жестких требований к организациям, управляющим многоквартирными домами, что нередко

ведет к незаконному обогащению. Попытки введения СРО управляющих организаций могут привести к повышению коррупции в сфере управления многоквар-



тирными домами, тем более что многие управляющие компании нередко аффилированы с местными администрациями. Поэтому законы рыночной экономии здесь не работают. Практика прямых расчетов за коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями противоречит Закону об энергосбрежении.

Как было отмечено на заседании Комитета, стране предстоит сделать выбор: либо усиливать роль публичной власти в части контроля деятельности управляющих компаний (что повышает



коррупционную составляющую), либо начать развивать институты рыночных отношений в области управления жилой недвижимостью, обеспечивать возмож-

ность прихода в эту сферу частного капитала. Привлечение инвестиций и частных предпринимателей положительно сказалось бы на системе в целом. Но «государство не может оставлять собственника и бизнес один на один без реформирования жилищного хозяйства, которое было в собственности публичной власти», отметил Андрей Широков.

## Опасный объект в многоэтажном доме

Председатель подкомитета по лифтам, генеральный директор СРО НП «Российское лифтовое объединение» Сергей Чернышев отметил, что лифт — самый массовый вид транспорта в нашей стране. И это основная проблема жилищного хозяйства, ведь более 35% лифтов выработали свой ресурс, их надо менять и модернизировать. В течение пяти лет надо заменить 150 тысяч лифтов. Реализация Федерального закона от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» показала, что возможно участие населения в финансировании капремонта и замены лифтов. От 20 до 40 % средств на эти цели могут выделить субъекты федерации. Сегодня под эгидой Комитета ТПП РФ разработана инвестиционная схема,

согласовано сотрудничество с банком, есть возможность привлечения до 30% инвестиций на адресные программы замены лифтов в регионах. Но без поддержки бюджета эта программа не может быть реализована.

Лифт — это опасный объект. Как пояснил Сергей Чернышев, до введения в действие Технического регламента о безопасности лифтов, действовали Правила безопасной эксплуатации лифтов, утвержденные постановлением Госгортехнадзора РФ от 16 мая 2003 г. № 31. В соответствии с ними эксплуатирующая организация (владелец лифта) обеспечивает его содержание в исправном состоянии и его безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. При этом размер страховой суммы в нормативных документах не регламентировался.

По закону № 225 от 27.07.2010 г. владелец опасного объекта обязан за свой счет страховать имущественные интересы, связанные с обязанностью возместить вред, причиненный потерпевшим, путем заключения договора обязательного страхования со страховщиком в течение всего срока эксплуатации опасного объекта. Объектом обязательного страхования являются имущественные интересы

владельца ОПО, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный потерпевшим. По мнению Сергея Чернышева, затраты на страхование вырастут в несколько раз и лягут на плечи собственников. Проект обязательного страхования общего имущества многоквартирного дома разрабатывается в Министерстве регионального развития РФ, и в нем страхование квартир рассматривается как личное дело собственника, а страхование общего имущества может быть включено в обязательный коммунальный платеж. Однако страхование жилья обойдется значительно дешевле, чем содержание многоквартирного дома, а учитывая, что подавляющее большинство собственников жилья — люди небогатые, введение института обязательного страхования представляется вполне логичным шагом. Отметим, что в Москве в обеспечении покрытия по добровольному страхованию квартиры участвует правительство Москвы. Правда, в других городах этого пока нет. Думается, что пути реформы ЖКХ могли бы развиваться с учетом потенциальных возможностей страхового бизнеса.

Галина Снопова