Андрей Широков

окончил Московский институт нефтехимической и газовой промышленности им. И.М. Губкина, Московский юридический институт; доктор юридических наук. В разное время занимал руководящие должности в департаментах Правительства Москвы. В 1997–2001 являлся депутатом Московской городской Думы второго Созыва, председателем постоянной комиссии по нормативной базе городской инфраструктуры. В настоящее время – член Правления ТПП РФ, председатель комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства.

«ОПРАВДАННЫЙ» РИСК

В нашей стране сложилась практика, когда граждане не страхуют свое имущество, а ждут помощи от государства.

Самыми активными потребителями страховых услуг в России на сегодняшний день являются автовладельцы, а самым популярным видом страхования – КАСКО. Оно и понятно, вероятность попадания в ДТП на дороге по своей или чужой вине не так уж и мала, особенно в России, а финансовые потери, даже при незначительном повреждении автомобиля, весьма ощутимы. КАСКО привлекает автовладельцев в том числе и адекватным соотношением цены и качества этой услуги. Другие же виды добровольного страхования имущества физических лиц – квартир, домов и т.д. – такой популярностью похвастаться не могут. И, как мне кажется, связано это в первую очередь с отсутствием культуры страхования в нашей стране.

В то же время, когда мы говорим о страховании квартиры и домашнего имущества, мы должны понимать, что у многих россиян сегодня нет лишних денег на страхование, зачастую их не хватает даже на полноценную оплату жилищно-коммунальных услуг. Как известно, коммунальные платежи устанавливают региональные энергетические комиссии, тогда как расходы на содержание дома определяет сам собственник, и, как мы видим на практике, устанавливает он их по минимуму. Исходя из этого, говорить об осознании российскими гражданами важности страхования своего жилья пока не приходится.

Развитию страховой культуры, помимо прочего, мешают и несовершенство законодательства, и государственная протекционистская политика.
Большинство российских граждан уверены в том, что в случае наступления бедствия – наводнения, пожара и т.п. – государство позаботится о них вне зависимости от того, были ли застрахованы их квартиры или даже автомобили. И это подтверждается на практике. Яркий пример этого года – бедствие в Крымске, когда, невзирая на отсутствие страховки, государство компенсировало пострадавшим жителям Крымска потери жилья и автотранспорта. У нас государственная помощь – это своего рода политический акт, возможность заработать дополнительные политические дивиденды.
Если в результате стихийного бедствия, пожара или еще каких-то причин имущество погибло, испорчено или непригодно для использования, то компенсация потерь должна быть, прежде всего, делом собственника. Как он компенсирует свои потери – это его выбор. Он может купить страховку, может откладывать деньги в банке, делать все то, что он считает необходимым. Но он не должен бежать к местной или федеральной власти с мольбой о милостыне! Почему государство должно помогать безответственным гражданам?
В последнее время мы часто слышим о масштабах бедствий, причиненных ураганами, пожарами в разных странах мира, видим объемы разрушений, но мы ничего не слышали о том, какую материальную помощь местное или федеральное правительство этих стран выделило каждому пострадавшему на восстановление жилья. И это неудивительно, так как все жилье (не важно, кто его собственник – частное лицо или муниципалитет) в этих стра-

нах застраховано и компенсацию ущерба выплачивают страховые компании. Граждане этих стран понимают, что лучше сейчас потратить на страхование небольшую часть своего дохода, чтобы потом, в случае бедствия, получить необходимые средства на компенсацию потерь. На каких условиях застраховал, насколько продумал возможные виды ущерба и сколько не пожалел на страховку – на столько и получил компенсаций и сервисного обслуживания.

Закон несовершенен

В то же время, согласно существующему на сегодняшний день законодательству, наши квартиры являются объектом недвижимости, а многоквартирный дом – нет.
Огромное число нерешенных проблем в сфере приобретения недвижимости, капитального ремонта и страхования связаны сегодня именно со статусом многоквартирного дома. Ведь что такое квартира? – Это ограниченный стенами и перекрытиями объем воздуха. А стены, потолки, инженерные коммуникации, лифты и подъезды, согласно статье 36 Жилищного кодекса,

являются общим имуществом всех собственников .

Страхование общего имущества в многоквартирном доме – это компетенция общего собрания собственников всех помещений. Но страховая культура у них часто отсутствует.

В большинстве случаев никто этим не занимается. Поэтому если в доме, например, происходит что-то с лифтом, то это можно было бы рассматривать как страховой случай и требовать возмещения со страховщика. Но за неимением страховки на общее имущество собственники сразу бегут в районную или городскую управу требовать новый лифт. Там разводят руками, так как городские и районные власти никакого отношения к их собственности, в частности к этому лифту, в принципе, не имеют – это не публичная собственность!

Но многоквартирный дом – в России не объект недвижимости. Общее имущество дома не зарегистрировано как собственность в органах регистрации, не имеет оценки, без которой страхование невозможно.

У нас сегодня собственник может узнать (например, у риэлтора) цену своей квартиры, но не стоимость общего имущества, пропорциональную площади его жилища.

Ни в одной стране мира такого нет. Везде многоквартирный дом – объект недвижимости, и вы всегда знаете цену своей доли в этом доме. Вы имеете в собственности долю лифта, долю лестничной площадки, долю инженерных коммуникаций, долю земли, на которой стоит дом, долю крыши и т. д. – все это имеет рыночную цену, все это имущество вам можно и нужно страховать. Ведь именно на вас – собственниках – лежит «бремя содержания» вашего имущества!

Семь лет назад, когда рассматривался жилищный кодекс в первом, втором и третьем чтениях, специалисты предлагали депутатам принять норму об обязательном страховании общего имущества многоквартирного дома. Стоимость страхования входила бы в сумму ежемесячного платежа за содержание жилого помещения. Под эту норму была бы выстроена соответствующая система нормативных актов, регулирующих все взаимодействия со страховым сообществом, был бы определен список рисков, объем ответственности страховщиков, размеры страховых

премий и т. д. Все многоквартирные дома разные, различается стоимость общего имущества в каждом их них. Предлагалось законодательно установить, что премии в рамках обязательного страхования, которые должны выплачивать граждане-собственники, необходимо будет включать в состав жилищных субсидий, которые устанавливаются для малоимущих граждан.

Таким образом, законодатели решили бы вопрос компенсации убытков собственникам общего имущества в случае разного рода непредвиденных бедствий. Через нормы института страхования мы могли бы также решать вопросы восстановительного ремонта инженерного оборудования в домах. Я считаю, что минимальный список базовых рисков должен быть для всех одинаковым и определен законом. Но наши предложения не были одобрены.

По доброй воле

Страхование в жилищной сфере сегодня не является обязательным – таким оно может стать только при введении соответствующих норм федерального законодательства. Но есть уже опыт добровольного страхования, например в Москве, квартир и даже общего имущества. Дело это не дешевое, но если есть финансовая поддержка со стороны бюджетной системы, то вполне доступное для собственников жилья. Сегодня, заполняя единый платежный документ в Москве, мы видим в нем графу добровольного страхования жилого помещения. Если собственник квартиры согласен уплатить определенную сумму за страхование, он ставит галочку в нужном месте. Суммы указаны незначительные (ведь программа такого страхования льготная!) – многие ставят галочку без раздумий. Вроде бы страхование! Но собственники не всегда понимают, что и от чего застраховано, они не знают детально условия, на которых заключен договор страхования, и не понимают, как и у кого получить страховое возмещение. Так как плата за такое страхование невелика, то многие даже не читают ту информацию, которую рассылают страховые компании. Такое страхование может выглядеть навязанной услугой, а при возмещении ущерба может возникать путаница: общее имущество здесь

Фото: Диана Ретунская

не выделяется, оценки поврежденного имущества могут базироваться на некоторых нормативах, а не на его реальной стоимости (ведь до наступления страхового случая страховщик и в глаза не видел это имущество). Недостатки системы только усиливают недоверие населения к страхованию как к инструменту, обеспечивающему финансовую защиту собственности.

Есть и примеры добровольного страхования общего имущества в многоквартирных домах. Здесь страхователем уже становится объединение всех собственников – ТСЖ, ЖСК или управляющая домом организация, которой страхование должно быть поручено решением общего собрания собственников. В таком страховании также могут и даже должны быть задействованы средства бюджетной системы – за муниципальную собственность в многоквартирных домах. Вполне возможно, что именно отсутствие такой возможности у бюджетов сегодня не позволяет ввести норму обязательного страхования имущества для всех его собственников.

Не всегда и не все страховщики поддерживают идею обязательного страхования общего иму-

щества в многоквартирных домах: дело сложное, хлопотное, объектов страхования многие тысячи. Но очевидно, что без этого поддерживать безопасное проживание собственников будет невозможно.

Сегодня развитию цивилизованного рынка обязательного страхования в жилищной сфере экономики мешает отсутствие понятных законодательных норм и строгой системы надзора за их соблюдением страховыми компаниями. Решением этих вопросов нужно озаботиться экспертному сообществу, страховым компаниям и их объединениям, законодателям всех уровней публичной власти.