**Правительство Москвы**

**Департамент жилищной политики**

**и жилищного фонда города Москвы**

**Государственное казенное учреждение города Москвы**

**«Городской центр жилищного страхования»**

**СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ**

**В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

**Москва**

**Уважаемые собственники!**

Настоящее издание подготовлено на основе обращений граждан и жилищных организаций в Государственное казенное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования».

Оно адресовано вам, председатели правлений товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, руководители управляющих домами организаций, в целях оказания информационной помощи в вопросах страхования общего имущества собственников помещений в жилых домах.

Эффективное управление многоквартирным домом — это не только создание благоприятных и безопасных условий проживания, предоставление необходимых коммунальных услуг, но и забота о сохранности общего имущества. Разумеется, своевременно проведенные профилактические мероприятия и надлежащее содержание общего имущества влияют на его состояние. Однако нельзя исключать и чрезвычайные события, которые могут вызвать значительные повреждения лифтов, помещений общего пользования в доме, вне квартирных коммуникаций и оборудования. Задача по восстановлению этих жизненно важных объектов ложится на ваши плечи. Основной вопрос, который приходится решать в кратчайшие сроки, — это финансирование ремонтно-восстановительных работ.

На законодательном уровне источники финансирования этих работ определены: согласно положениям Гражданского и Жилищного кодекса Российской Федерации бремя содержания, а также риски случайного повреждения или гибели объектов общего имущества в доме несут собственники помещений. Однако на практике привлечение средств населения для этих целей — подчас неразрешимая задача.

Существенно сократить расходы собственников, разделив возложенное на них бремя ответственности со страховой компанией и Правительством Москвы, позволяет реализуемая в городе комплексная система страхования в жилищной сфере, включающая и страхование общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Участие Правительства Москвы в возмещении ущерба, причиненного застрахованному общему имуществу, обеспечивает доступность и надежность новой для москвичей страховой услуги.

Надеемся, что этот вид страхования станет столь же популярным среди жителей столичного мегаполиса, как и страхование жилых помещений, охватывающее около 60 процентов московских квартир. За 16 лет работы страхователям выплачены денежные средства на восстановление 145 тыс. жилых помещений и объектов общего имущества, пострадавших в результате страховых событий.

Призываем вас, уважаемые читатели, воспользоваться страховыми программами, поддерживаемыми Правительством Москвы, для защиты имущественных интересов и жилищных прав москвичей.

Подготовлено специалистами Государственного казенного учреждения города Москвы «Городской центр жилищного страхования» И. П. Чертковой, С. П. Блохиным, В. В. Лапкиной под общей редакцией А. А. Гуральника.

© Государственное казенное учреждение города Москвы

«Городской центр жилищного страхования»

Почему для страхования общего имущества страховщиков отбирают по конкурсу?

Поскольку на страхование общего имущества выделяются денежные средства из бюджета города, то участие страховых компаний в этом виде страхования возможно только на конкурсной основе. Бюджетные средства в объеме обязательств Правительства Москвы направляются страхователям на возмещение ущерба, причиненного общему имуществу в результате страховых случаев, а также на уплату страховых взносов соразмерно доле города

в праве собственности на общее имущество.

Например, в жилом доме имеется 100 квартир, 80 из них находятся в собственности физических лиц, остальные занимают граждане на основании договоров найма. Наниматели жилых помещений не должны платить за страхование общего имущества. Эти расходы берет на себя собственник город.

Уплата страховых взносов соразмерно доле города в праве на общее имущество производится Государственным казенным учреждением города Москвы «Городской центр жилищного страхования» (ГКУ «Центр жилищного страхования»). ГКУ «Центр жилищного страхования» организация, уполномоченная Правительством Москвы обеспечивать в рамках Комплексной системы страхования в жилищной сфере города Москвы реализацию страховой защиты имущественных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

ГКУ «Центр жилищного страхования»:

•координирует и контролирует деятельность страховых организаций

в рамках системы страхования жилых помещений и общего имущества;

•обеспечивает разработку нормативных актов и методических документов по развитию системы страхования;

•уплачивает страховые взносы соразмерно доле города в праве собственности на общее имущество;

•при повреждении застрахованного объекта выплачивает страховую субсидию Правительства Москвы;

•заключает договоры на финансирование мероприятий по предупреждению страховых событий в многоквартирных домах.

Страховщики работают на территориях административных округов, определенных условиями конкурса. Страховая компания, победившая в конкурсе, заключает договор о порядке взаимоотношений при реализации Комплексной системы страхования в жилищной сфере города Москвы с ГКУ «Центр жилищного страхования».

По результатам открытого конкурса, проведенного в 2011 году, право на участие в страховании объектов в многоквартирных домах в 2012–2014 гг. получили СОАО «ВСК», ОАО СК «Альянс», ОАО «АльфаСтрахование», ЗАО «МАКС», ОАО «МЕСКО», ООО «СК «Согласие».

Страхование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

в вопросах и ответах.

При страховании квартиры, как правило, уплачивает взносы и получает страховое возмещение ее хозяин. А кто может стать страхователем по договору страхования общего имущества в доме?

Страхователями общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений могут выступать:

•собственники помещений в многоквартирных домах;

•товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, созданный собственниками помещений в целях управления общим имуществом и обеспечения жилищно-коммунальными услугами;

•управляющая домом организация, выбранная собственниками помещений.

Могут ли собственники помещений обязать управляющую домом организацию обеспечить страхование общего имущества?

Примерный договор управления многоквартирным домом, утвержденный распоряжением Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы от 21.03.2011 N 05-14-112/1, предусматривает такие обязательства. По решению общего собрания собственников помещений управляющая организация обязана заключить договор страхования общего имущества с отобранной на конкурсной основе Правительством Москвы страховой компанией.

Из каких источников может оплачиваться страхование общего имущества в жилищном кооперативе?

Постановлением Правительства Москвы от 29.04.2008 N 358-ПП товариществам собственников жилья, жилищным и жилищно-строительным кооперативам рекомендовано формировать по решению общего собрания собственников помещений фонд по страхованию общего имущества в составе средств товарищества (кооператива) на очередной финансовый

год.

Источниками формирования фонда могут являться:

•взносы собственников помещений;

•доходы, получаемые от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья или кооператива (например, от сдачи в аренду принадлежащих ему помещений).

Какие объекты общего имущества в доме подлежат страхованию на условиях городской программы?

Для целей страхования общее имущество подразделяется на три категории:

•конструктивные элементы дома и их отделка, помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного

помещения в доме, и их отделка (лестницы, чердаки, подвалы, технические этажи и т.п.);

•вне квартирные инженерные коммуникации и оборудование (внутридомовые системы теплоснабжения, электроснабжения до индивидуальных приборов учета электроэнергии, водоснабжения до запорных вентилей на стояках в квартирах);

•лифтовое оборудование, конструктивные элементы лифтовых шахт, подъемники-платформы для перемещения инвалидов-колясочников.

Подробный перечень объектов общего имущества приведен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Договор страхования может быть заключен как по всем объектам общего имущества, так и по его отдельным категориям.

Какие страховые тарифы применяются при страховании общего имущества, и какова цена этой услуги для каждого собственника?

Страховые тарифы для различных категорий общего имущества составляют:

•0,07% для конструктивных элементов и т.д.;

•0,14% для внеквартирного оборудования;

•0,21% для лифтового оборудования.

Как правило, для собственника затраты на страхование составляют от 15 до 60 рублей в месяц, в зависимости от площади принадлежащих ему помещений, состава и характеристик общего имущества в доме.

Отпадет ли необходимость в страховании лифтов на условиях городской программы, если будет введено обязательное страхование гражданской ответственности владельцев лифтов как опасных объектов?

Положения Федерального Закона от 27.07.2010 N 225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» в отношении лифтов в многоквартирных домах вступают в силу с 1 января 2013 года.

В городской программе предлагается другой вид страховой защиты

—добровольное страхование лифта как имущественного объекта. Необходимость в страховании лифтов, подъемников и лифтового оборудования в составе общего имущества сохранится и в случае введения обязательного страхования гражданской ответственности их владельцев.

Какими документами Правительства Москвы регламентируется страхование общего имущества?

Страхование общего имущества проводится в соответствии с Положением о страховании общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 13.06.2006 N 391-ПП «О мерах по развитию страхования общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (с изменениями на 11.10.2011).

Как правильно подсчитать голоса собственников, участвующих в собрании по вопросу страхования общего имущества?

Такое собрание правомочно, если его участники обладают более чем половиной голосов всех собственников помещений в доме. Собрание может проводиться и в форме заочного голосования.

Для принятия решения о страховании общего имущества необходимо согласие более половины голосов собственников помещений, участвующих в общем собрании. Каждый из собственников имеет количество голосов, пропорциональное отношению общей площади принадлежащего ему помещения к общей сумме площадей жилых и нежилых помещений в доме, на которые оформлены права собственности.

Можно ли на общем собрании членов кооператива принять решение о страховании общего имущества и поручить правлению ЖСК заключить договор?

Следует различать общее имущество кооператива и общее имущество собственников помещений в доме кооператива.

Общее имущество кооператива может быть только у жилищных кооперативов с невыплаченными паевыми взносами.

Объектом страховой защиты в городской программе является общее имущество собственников помещений в доме кооператива. Оно появляется после первого полностью выплаченного одним из членов кооператива паевого взноса. В этом случае на отношения собственности в доме кооператива распространяется действие главы 6 Жилищного кодекса РФ. Это означает, что связанные с общим имуществом вопросы (в том числе его страхования) должны решаться на общем собрании собственников помещений, а не на собрании членов кооператива.

Правление кооператива не является юридическим лицом, поэтому страхователем может быть только сам жилищный кооператив, от лица которого без доверенности вправе выступать председатель правления кооператива.

Однако следует иметь в виду, что жилищные кооперативы могут совершать сделки (и заключать договоры) только по видам деятельности, указанным в их уставе. То есть цели, предмет деятельности и права кооператива, записанные в уставе, должны позволять ему заключать договоры страхования.

Как оформить договор страхования общего имущества? Какие для этого потребуются документы?

Страхователю следует обратиться в страховую компанию, отобранную по итогам конкурса для страхования объектов в многоквартирных домах на территории соответствующего административного округа, и представить следующие документы:

•заявление;

•копию технического паспорта на строение;

•поэтажные планы и экспликации;

•описание общего имущества в доме;

•выписку из решения общего собрания собственников помещений, проведенного в очной или заочной форме;

•устав ТСЖ, ЖСК, управляющей организации;

•договор управления (для управляющей организации).

Страховая компания совместно с ГКУ «Центр жилищного страхования» и страхователем проводят предстраховое обследование общего имущества с составлением акта обследования. Страховая стоимость объекта оценивается по методике, утвержденной Департаментом жилищной политики и жилищного фонда города Москвы.

С момента заселения дома многое изменилось в составе общего имущества. Чтобы застраховать его, нужно обновить техническую документацию БТИ. Где взять средства на ее получение?

Поддержание технической документации в виде, отвечающем реальному состоянию дома, является обязанностью управляющей организации. Как правило, это прописывается в договоре управления многоквартирным домом.

Получение документов БТИ может быть оплачено из средств бюджетной субсидии Правительства Москвы, предоставляемой управляющей организации на содержание и текущий ремонт общего имущества. Размер субсидии рассчитывается в соответствии со ставками планово-нормативного расхода на очередной год, в которых учтены расходы, связанные с техническим учетом и технической инвентаризацией дома.

Известно, что страховые компании, участвующие в страховании жилых помещений, отчисляют денежные средства на профилактику пожаров и аварий. Действует ли такой порядок при страховании общего имущества?

Да, действует. Страховщики формируют и используют фонды предупредительных мероприятий в размере 12,1% от общей суммы страховых взносов, собранных по договорам страхования жилых помещений и общего имущества. Эти средства расходуются в соответствии с заявками, подаваемыми через префектуры административных округов.

Программа страхования общего имущества охватывает все московские дома или существуют какие-либо ограничения?

Этот вид страхования распространяется на жилые дома, на содержание и текущий ремонт общего имущества в которых управляющим организациям выделяются субсидии из бюджета города.

Не подлежит страхованию общее имущество в домах:

•признанных аварийными;

•подлежащих освобождению в связи со сносом, реконструкцией, переоборудованием в нежилые, с изъятием земельного участка и т.д.;

•расположенных в зоне, которой угрожают стихийные бедствия, с момента объявления в установленном порядке о такой угрозе.

Можно ли оплачивать страхование общего имущества в рассрочку?

В соответствии с условиями договора страхования уплата страховой премии может производиться как единовременно, так и в рассрочку.

Как добиться включения взносов за страхование общего имущества в платежные документы на оплату жилищно-коммунальных услуг в ТСЖ?

Решение о страховании общего имущества и о начислении страховых взносов принимается на общем собрании собственников помещений в доме, проведенном в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ. Принятому решению обязаны подчиниться все собственники.

Куда следует обращаться при возникновении претензий к страховой компании?

Если возникли разногласия между страховщиком и страхователем по вопросам страхования общего имущества, рекомендуется прежде всего обратиться в Государственное казенное учреждение города Москвы «Городской центр жилищного страхования».

Имеет ли право собственник жилого помещения участвовать в страховании общего имущества на условиях городской программы, если он зарегистрирован по другому адресу?

В этом случае право собственника на участие в страховании общего имущества не ограничивается.

На какой срок заключается договор страхования общего имущества?

Договор заключается сроком на 1 год, начинает действовать с 00 час. 00 мин. дня, следующего за днем уплаты первого страхового взноса.

При повреждении общего имущества или хищении его отдельных элементов размер возмещаемого ущерба определяется по сметной стоимости затрат на восстановительный ремонт.

Размер возмещаемых убытков по каждой категории имущества и по группам однотипных элементов (конструкций) не может превышать страховую стоимость застрахованного имущества.

При этом не учитываются:

•изменение процента износа конструктивных элементов и элементов отделки за время действия договора;

•повреждения, связанные с событиями, произошедшими до начала или после окончания действия договора, или с предыдущими страховыми случаями и не устраненные страхователем до наступления последнего страхового случая.

Что должен делать страхователь в случае повреждения застрахованного общего имущества?

При наступлении страхового случая страхователь обязан:

•незамедлительно заявить об этом в соответствующие компетентные органы (противопожарную, аварийные и др. службы);

•в течение трех рабочих дней с момента установления им факта повреждения или уничтожения застрахованного имущества сообщить о происшествии в страховую организацию.

Какие документы потребуются для оформления возмещения убытков?

Страхователь должен предоставить в страховую организацию следующие документы:

•заявление с указанием страхового события и повреждений объектов общего имущества;

•документ, подтверждающий факт уплаты страхового взноса (при оплате страховой премии в рассрочку);

•страховой полис;

•справку из компетентных органов о причине страхового события.

Если страховая компания признала, что произошедшее событие является страховым случаем, каков порядок возмещения ущерба?

Ущерб, причиненный объектам общего имущества, возмещается средствами страховых организаций и городского бюджета. Соотношение размеров ответственности страховщиков и Правительства Москвы составляет в настоящее время соответственно 60% и 40%. После принятия страховщиком решения о выплате возмещения материалы страхового расследования в течение десяти дней передаются в Городской центр жилищного страхования для возмещения убытков по обязательствам Правительства Москвы.

Финансирование предупредительных мероприятий в жилых домах производится в зависимости от вовлеченности жителей в систему страхования:

учитывается наличие договора страхования общего имущества и высокий процент застрахованных квартир.

В каких случаях возмещается ущерб, причиненный застрахованным объектам общего имущества?

Страховыми случаями признаются повреждение или уничтожение объектов застрахованного общего имущества в результате следующих событий:

•пожара (воздействия пламени, дыма, высокой температуры при пожаре), в том числе возникшего в жилых и/или нежилых помещениях многоквартирного дома, а также проведения правомерных действий по его ликвидации;

•взрыва по любой причине (исключая террористический акт), в том числе произошедшего в жилых и/или нежилых помещениях данного дома;

•аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков (включая места сопряжения водоприемных воронок с кровлей), в том числе произошедших в жилых и/или нежилых помехованного общего имущества вследствие проведения правомерных действий по ликвидации аварий систем отопления, водопровода, канализации, внутренних водостоков приравнивается к повреждению (уничтожению) общего имущества вследствие самих аварий указанных систем;

•сильного ветра (свыше 20 м/сек.), смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков;

•противоправных действий третьих лиц.

К противоправным действиям относятся: умышленное повреждение (уничтожение) застрахованного имущества (за исключением террористического акта), повреждение (уничтожение) застрахованного имущества по неосторожности, хулиганство, акты вандализма, хищение отдельных конструктивных элементов застрахованного имущества и/или оборудования.

На практике наиболее крупные выплаты связаны с пожарами и противоправными действиями третьих лиц. Например, на ремонт подъезда, поврежденного в результате пожара, выплачено около 700 тыс. руб. На приобретение противопожарного оборудования взамен похищенного выплачено 440 тыс. руб.

Как рассчитывается сумма страхового возмещения в случае повреждения или уничтожения общего имущества?

В случае уничтожения застрахованного общего имущества ущерб возмещается в размере его страховой стоимости.

Выплата страхового возмещения и бюджетных средств (страховой субсидии) производится путем безналичных расчетов на счет страхователя или по

его поручению — на счет специализированной подрядной организации, производящей восстановительный ремонт общего имущества.

Если застрахованное общее имущество в доме было восстановлено за счет виновника происшествия, можно ли получить еще и страховые выплаты?

В этом случае страховая компания и ГКУ «Центр жилищного страхования» освобождаются от исполнения обязательств по договору страхования.

СТРАХОВЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ, участвующие в системе страхования объектов в многоквартирных домах

Страховая организация Административный округ

Контакты

ОАО «ВСК»

Юго-Западный,

Северо-Западный

8 (495) 930 50 50

ОАО СК «Альянс»

Центральный, Восточный

8 (495) 956 21 05

ОАО «АльфаСтрахование»

Западный, Северный

8 (495) 788 09 99

ООО «СК «Согласие»

Северо-Восточный, Юго-Восточный

8 (495) 660 21 27

ЗАО «МАКС»

Южный