

УДК 332.873

СТРАХОВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ИЛИ СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

*Додонова Е. А., магистрант, тел. 89278301146, Zhkey@yandex.ru
Ульяновский государственный университет, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *жилье, многоквартирный дом, ЖКХ, страхование, управляющие организации, страховые выплаты, ущерб.*

В статье рассматриваются социально значимые проблемы собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, предлагается и исследуется такой механизм защиты собственников как страхование имущества, в том числе общего имущества, а также страхование ответственности собственников и нанимателей в многоквартирном доме. Исследовано нормативно-правовое регулирование и возможность применения страхования на практике.

Введение. Абсолютно каждый пользователь недвижимости, в частности, жилья, сталкивается с различного рода проблемами. Все проблемы можно разделить на две группы. Первая связана с эксплуатацией жилья и чаще всего связано с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и (или) жилое помещение, а вторая связана с уничтожением или повреждением имущества собственника жилья.

Вторая группа проблем может возникнуть в результате действия стихийных сил природы, самого собственника жилья или противоправных действий третьих лиц (управляющей компании, организаций предоставляющих услуги, соседей и т.д.).

Цель работы. В связи с этим, возникла необходимость поиска инструмента решения проблемы причинения ущерба недвижимому имуществу.

Изучить одну из идей решения проблем, с которыми сталкиваются собственники и пользователи жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с помощью страхования.

Материал и методика. Особенно сильно обострилась проблема возмещения нанесенного ущерба недвижимому имуществу, а именно, жилому помещению, в весенний период, когда началось таяние снега. Возникла одна из острых социальных проблем города – течь кровли.

Результат исследования. В результате таяния снега собственникам, нанимателям жилых помещений был нанесен серьезный ущерб, выраженный в порче имущества по причине пролития кровли, разрушения кровельных конструкций, нарушения работы дефлекторов, водооттоков и ливневой канализации.

Только за период март 2018 года в единую диспетчерскую службу «ЕДС 05» поступило более 197 обращений, а за первую половину апреля 2018 года

более 51 обращения по поводу протопления жилого помещения вследствие ненадлежащего состояния кровли многоквартирного дома [1].

Согласно ч.1, 1.1, 2.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ (далее-ЖК РФ) и п.10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006 г. (далее-Правила), управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме [1,2].

Согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ, пп. «б» п.2 Правил крыша входит в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно ч.1 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», пп.«в» п.40 и п.42 Правил собственники помещений вправе требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения. Управляющая организация отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее состояние общего имущества в соответствии с законодательством РФ и договором [3].

Таким образом, управляющая МКД организация должна нести ответственность за ненадлежащее состояние общего имущества, в результате которого был нанесен вред имуществу собственников МКД.

Добровольно управляющие организации не желают возмещать материальный ущерб, моральный вред или произвести работы по ремонту общего имущества.

Однако, возникает риск того, что даже после судебных тяжб, пользователи не получают, возможно, никогда. Одна из причин – банкротство управляющих организаций.

Заключение. Таким образом, страхование может быть решением проблемы собственников. Речь идет о страховании в двух аспектах: страховании ответственности собственников и страховании ответственности управляющих организаций. При этом страхование общего имущества в многоквартирном доме способно существенно уменьшить убытки собственников помещений, которые могут возникнуть в случае повреждения или утраты объектов общего имущества. Вскоре оно станет востребованным наряду со страхованием жилых помещений. К сожалению, федеральное законодательство специально не регулирует вопрос страхования общего имущества в доме. Поэтому ТСН и управляющим организациям следует руководствоваться общими нормами гражданского законодательства.

Библиографический список:

1. Статистические данные ЕДС 05
2. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018)// Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Дата обращения – 09.09.2018.
3. Постановление Правительства РФ от 13 сентября 2006 года № 491// Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Дата обращения – 09.09.2018.
4. Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (ред. от 04.06.2018)// Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Дата обращения – 10.09.2018.

INSURANCE OF GENERAL PROPERTY OF OWNERS OR INSURANCE OF LIABILITY OF OWNERS

Dodonova E. A.

Keywords: *housing, apartment building, housing and communal services, insurance, management organizations, insurance payments, damage.*

The article discusses socially significant problems of owners and users of premises in an apartment building, proposes and investigates such a mechanism for protecting owners as property insurance, including common property, as well as liability insurance of owners and tenants in an apartment building. Studied the legal regulation and the possibility of applying insurance in practice.