

ОБРАТНАЯ СТОРОНА

Как заставить работать ЖЭК

Мы обращаемся к читателям с просьбой – присылать рецепты, как побороть жилищные организации

А для затравки публикуем «рецепт» Лилии Козыриной, которая победила трест жилищно-коммунального хозяйства Октябрьского района Иркутска. Через суд она заключила с домоуправлением договор, защищающий ее права.

«Какой договор?» – удивитесь вы. Еще больше вы удивитесь, когда узнаете, что каждый из вас уже имеет такой договор с домоуправлением. Но в отличие от Лилии Козыриной вы его не подписывали и не читали. По российским законам считается, что вы вступили в договорные отношения с исполнителем, если оплатили услугу, которую он вам оказывает. Оплачиваете квартплату – значит договор с домоуправлением у вас в действии. А что в нем написано?

Что нам вообще известно о работе домоуправления? Что квартплата дорожает и будет дорожать? Что за долги можем лишиться крыши? Но знаем ли мы, за что платим?! Кто докажет, что горожанин потребляет в сутки 250 литров холодной воды и 120 литров горячей (не ниже 60 градусов)? Реально мы расходует где-то до 100 литров холодной воды, горячей и того меньше. То же самое с теплом – снижается ли

плата, когда перестают топить? Отнюдь. Но по закону о правах потребителей мы должны платить только за те услуги, которые нам реально предоставлены.

Лилия Козырина решила подписать самый настоящий бумажный документ, в котором изложила права и обязанности сторон.

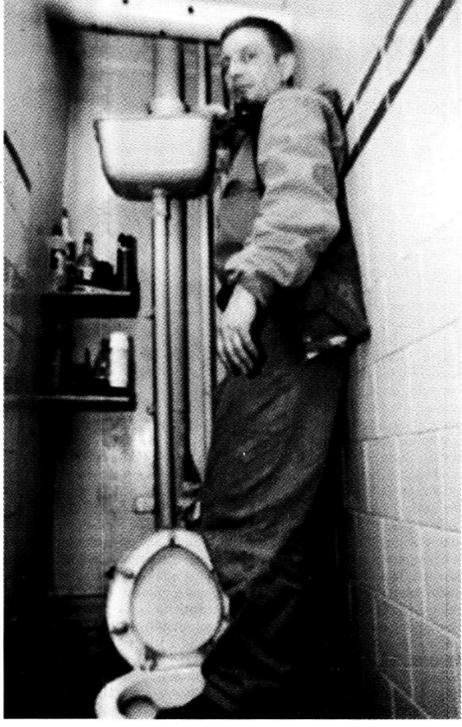
Она откопала в библиотеке вариант «Договора обслуживания потребителя» – прогрессивные чиновники из Госстроя в рамках ре-формы ЖКХ составили такой типовой документ. Только ЖЭКи на местах не спешат его превратить в жизнь.

Жилкомхоз, например, обязан обеспечивать сохранность электросчетчиков, находящихся за пределами квартиры.

Если отключили отопление больше чем на сутки, то за каждый час сверх суток ЖЭК должен выплачивать неустойку в размере теплового тарифа за 1 кв. метр общей площади квартиры. Те же санкции полагаются при понижении температуры в квартире ниже + 20°C в течение 3 суток и дольше.

Если в подъезде дольше суток не работает лифт, то за каждые сутки простоя вы можете удержать с домоуправления плату за лифт всех проживающих на вашей площади. Пеню можно

Ради защиты прав исписано 4 кг бумаги



Задумайся!
В домах 12 процентов россиян отсутствует водопровод. 29 процентов граждан РФ не имеют централизованного отопления, а у 44 процентов – нет централизованного снабжения горячей водой.

взять в случае нарушения сроков устранения неисправностей систем жизнеобеспечения.

Чтобы все эффективно работало, Л. Козырина приобрела индивидуальные счетчики холодной и горячей воды, а в договоре записала, что их установка – за счет домоуправления.

Составив такой документ, Лилия Витальевна отослала его по почте в домоуправление и стала ждать. Ответа не последовало. Тогда настойчивая женщина подала на своих несостоявшихся партнеров в суд. «С момента представления этого договора в суд прошло 16 месяцев», – пишет Лилия Козырина. – До этого в течение семи месяцев шла переписка с государственными органами.

Было исписано около 4 кг бумаги. А сколько потрачено нервов!»

В конце концов дело закончилось победой – суд утвердил мировое соглашение. И теперь у Лилии Козыриной из Иркутска есть реальный договор с домоуправлением на бумаге. Недавно домоуправление установило в квартире Лилии новый электросчетчик взамен похищенного с лестничной клетки. За свой счет, разумеется.

«Квартиросъемщики, объединяйтесь!» – призывает Лилия Козырина в финале. – Довольно безропотно платить дань коммунальщикам. Пусть их работа соответствует тем высоким тарифам, по которым они ее оценивают».

Галина КОРЕНЕВА.

ВОПРОС-ОТВЕТ

Расходы возместят

Жильцы нашего подъезда собрали деньги и сделали в подъезде косметический ремонт. Вправе ли мы потребовать, чтобы домоуправление возместило наши расходы?

Владимир ЕЛИЗАРОВ.
Как разъяснил эксперт Института экономики города Владимир Прокофьев: «По закону «О защите прав потребителей», ст. 28 вы имеете такое право. Но при соблюдении двух условий. Во-первых, надо удостовериться, что ЖЭК обязан ремонтировать подъезды. Для этого в структуре затрат вашего домоуправления должна быть соответствующая статья расходов. Во-вторых, убедитесь, что работы не были выполнены в срок. Согласно постановлению Госстроя № 170 от 27.09.03 «Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда» ремонт подъезда должен проводиться не реже одного раза в 3-5 лет в зависимости от типа и износа здания».

Завещайте на здоровье

Да, года назад я завещал квартиру дочери. Позже узнал, что лучше завещание на детей не писать – налог на наследство будет меньше. Что же делать – аннулировать завещание?

Виктор ЖИГУЛЕВ.
Отвечает судья Конституционного суда Лариса КРАСАВЧИКОВА:
Недавно в суд обратились граждане, обнаружившие, что налог на наследство, полученное от близких родственников, рассчитан по максимальной ставке. Чтобы быть уверенным, что имущество перейдет к самым близким людям, человек пишет завещание. При этом на тех самых лиц, которые и так являются наследниками (супруги, дети, родители) или II (братья, сестры, дедушки, бабушки, внуки) очереди и могут получить имущество без завещания. Налоговые же органы в этом случае относят их к категории «трудные лица» и начисляют налог по максимуму. А без завещания ставка для ближайших родственников более низкая. Например, один из завещателей должен был за однокомнатную квартиру заплатить около 80 тыс. руб. налога, а если бы завещание не было, ему, как наследнику I очереди, пришлось бы отдать только 25 тыс. руб.

Конституционный суд определил, что наследники I и II очереди должны платить налог, положенный по закону для этих категорий, независимо от того, наследуют ли они по завещанию или без.

Господа присяжные

Разъясните, пожалуйста, права и обязанности присяжных заседателей. Это теперь так модно, а я ничего не знаю про них.

Алексей ГЕРНИК.
При рассмотрении уголовного дела с участием присяжных заседателей существует такая процедура, как отбор присяжных заседателей. При этом каждый потенциальный присяжный обязан правдиво ответить на вопросы судьи, а также предоставить по его требованию новую необходимую информацию о себе и об отношениях с другими лицами, участвующими в деле.

Присяжный заседатель обязан соблюдать порядок в судебном заседании и подчиняться законным распоряжениям судьи. Если объявляется перерыв в судебном заседании или слушание дела откладывается, то присяжный заседатель, участвующий в рассмотрении данного уголовного дела, обязан явиться в указанное судом время для продолжения судебного разбирательства.

Присяжный заседатель имеет право участвовать в исследовании всех рассматриваемых в суде доказательств, задавать через судью вопросы подсудимому, потерпевшему, свидетелям, экспертам, участвовать во всех производимых в суде следственных действиях. Он не должен отлучаться из зала судебного заседания во время слушания дела, общаться по делу с лицами, не входящими в состав суда. При нарушении этих обязанностей присяжные заседатели могут быть отстранены судьей от дальнейшего участия в рассмотрении дела.

За нарушение без уважительной причины от исполнения обязанностей суд может наложить на присяжного заседателя взыскание.

Выживут сильнейшие

Эксперты говорят, что по итогам года страховые компании соберут по ОСАГО более 50 миллиардов рублей страховой премии. Это не просто много, а очень много. В то же время, число страховщиков, у кого объем выплат клиентам вплотную приблизился к размеру собранных средств, неуклонно растет. Таких уже несколько десятков. Несколько компаний уже фактически обанкротились и за них выплаты добросовестным страхователям, оставшимся без защиты, производит Российский союз автостраховщиков через уполномоченные компании. В целом, есть наблюдение, что если год назад в фокусе общественного внимания был вопрос о том, какие сверхприбыли получают или могут получить страховые компании по ОСАГО, то сегодня все больше озабоченность вызывает платежеспособность страховщиков, занявшихся этим видом страхования. При этом, учитывая размеры клиентской базы, которую сегодня сформировали страховщики, коллапс на рынке ОСАГО может стать потрясением серьезнее банковского кризиса. Генеральный директор одной из крупнейших страховых компаний России, Страхового Дома ВСК, Сергей Циралюк сегодня отвечает на наши вопросы по этой социально-значимой теме, а также по другим аспектам современного состояния страхового рынка.

– Сергей Алексеевич, Страховой Дом ВСК занимается ОСАГО с момента его введения. По последним данным, ваша компания занимает шестое место на этом рынке. За полугодие вы собрали 750 миллионов рублей, за год, наверное, соберете еще больше. Проблем с выплатами не возникает?

– У нас не возникает. В страховой компании априори не может возникнуть проблем с выплатами, если грамотно размещать активы, покрывающие, сформированные страховые резервы, а не «продать» деньги страхователей.

– Так почему же такая разница? Кто-то на грани банкротства, а кто-то процветает.

– Ну на счет процветает, я бы не стал торопиться. Во-первых, почему не все

забывают, что прибыль страховой компании по ОСАГО законодательно ограничена 5 процентами. От суммы поступившей страховой премии. Все остальное мы направляем на формирование резервов под выплаты клиентам и на отчисления в РСА. Во-вторых, реально можно будет расставить точки над «и» только где-то через год. Вы же сами говорите, что количество компаний, оказавшихся по ОСАГО «в минусе», растет лавинообразно, я думаю, их число еще увеличится.

– Вы допускаете, что такое явление может быть массовым?

– Нет, я думаю, что это все-таки исключения. С убытками по ОСАГО сегодня сталкиваются те компании, кто не смог сформировать нормальный диверсифицированный портфель. Кроме того, трудности возможны у тех страховщиков, кто выплачивает необоснованно высокие комиссионные агентам, кто не следит за своим уровнем расходов на ведение дела, кто увлекся ОСАГО в ущерб другим видам страхования (а таких, у кого ОСАГО занимает 50 процентов портфеля и более, к сожалению, достаточно много).

– Те же страховщики, кто развивает свой бизнес гармонично и профессионально, безусловно, будут на высоте.

– Говорят, что РСА собирается штрафовать страховые компании, допускающие различные нарушения...

– Да, действительно, РСА стремится усилить спрос с самих страховщиков. Это касается, во-первых, нарушения норматива по утере и порче полисов. Если страховая компания «теряет» много своих бланков полисов, то они впоследствии появляются на черном рынке. От этого страдают клиенты. Кроме того, РСА, думаю, будет штрафовать страховщиков за неправильно оформленную отчетность, за отсутствие представительства в регионах. Есть же и вообще вопиющие случаи. Например, пострадавшему по ОСАГО говорят: «Давай мы тебе без всякой экспертизы выплатим такую-то сумму», при том, что ущерб очевидно больше. Если клиент отказывается, то начинается волокита. Или же пострадавшего по КАСКО отправляют искать

виновного в ДТП, выяснять, какой у того полис ОСАГО... – описать же это затянута выплата. Такие страховщики, уверен, очень быстро растеряют доверие клиентов.

Будут ужесточаться требования и к страховым брокерам, продающим ОСАГО – вплоть до их обязательной аккредитации при РСА. В целом, союз стремится минимизировать проблемы клиентов, случающиеся по вине страховых компаний.

Особо хочу подчеркнуть, что в вопросах ОСАГО даже те клиенты, кто по той или иной причине приобрел полис компании, впоследствии оказавшейся неплатежеспособной, не останутся без защиты. Законодательством предусмотрено, что в этом случае страховые выплаты за банкротств производит Российский союз автостраховщиков. Сегодня этот механизм уже запущен, РСА отобрал несколько страховых компаний, кто уполномочен принимать заявления от пострадавших и формировать необходимые пакеты документов.

– К вам можно обратиться?

– Можно. Вы можете позвонить в любой из филиалов ВСК. Мы поможем все правильно оформить и направим документы в РСА, а средства пострадавшему в ДТП будут перечислены на указанный им банковский счет. Более того, такие обращения уже идут. Думаю, что тут нам на руку сыграл наш опыт по урегулированию убытков других страховых компаний в регионах.

– О чем идет речь?

– В соответствии с законом об ОСАГО страховая компания, занимающаяся этим видом страхования, должна иметь представительства во всех субъектах РФ. Если же представительства где-то нет, то необходимо заключить договор с другим страховщиком, чтобы он урегулировал убытки своих клиентов, произошедшие в этих регионах. У нас филиалы и отделения есть везде – все более 320. Поэтому мы предлагаем коллегам свои услуги по урегулированию, и сегодня ими пользуются уже почти 90 страховых компаний. Нареканий нет, и такое доверие для нас – большая честь. Получается, что, помимо 70 тысяч предприятий и организаций, – 10 милли-

онов граждан, 14 федеральных министерств и ведомств, нам доверяют и коллеги-конкуренты.

– Недавно было опубликовано новое исследование крупного бизнеса России. Всего были рассмотрены 400 крупнейших предприятий по объему реализации продукции. Страховой Дом ВСК занял 121 строчку. Как вы это оцениваете?

– Для нас это очень неплохой показатель, тем более что годом ранее мы были на 208 месте.

– Думаете, в следующем году подниметесь еще выше?

– Такой самоцели нет, но хотелось бы. Тот же журнал «Эксперт» пишет, что в суммарном продукте 400 крупнейших компаний России страховой сектор пока занимает лишь несколько процентов, но в то же время сектор «новой экономики», куда по классификации журнала входит и страхование, за год удвоил свое производство.

Уверен, что в течение ближайших лет страховой рынок качественно увеличит свои показатели. Это будет связано как с традиционными факторами – повышением страховой культуры населения, ростом заинтересованности предприятий в страховых услугах и т.п., так и с развитием новых видов страхования. Здесь, я думаю, большие перспективы пока скрывают в себе страхование при ипотечном кредитовании и накопительное страхование жизни.

– Что такое «страхование при ипотеке»?

– Вы знаете, что ипотечное кредитование сегодня развивается очень хорошими темпами, например, глава АИЖК Александр Семеняка привел цифры, что уже через несколько лет в рамках федеральной программы, реализуемой АИЖК, в год будет выдаваться до миллиона ипотечных кредитов. Классическая сделка ипотечного кредитования подразумевает страхование заемщиком ряда рисков, которые ей присущи. Как правило, речь идет о страховании самого объекта недвижимости, жизни и трудоспособности заемщика и титула, то есть права собственности на квартиру. Происходит это как в интересах самого заемщика, так и бан-

ЯЗЫКОМ ЦИФР

Время на ремонт

- 1 сутки протечка крыши
- 1 сутки разбитые стекла в подъезде
- 3 суток зимой
- 1 сутки летом
- 1 сутки двери подъезда
- немедленно водопровода, канализации
- не более 2 час. электропроводки дома
- 1 сутки мусоропровода
- 1 сутки лифта
- 7 суток замена лампочки в подъезде



Беседовал Николай ГОЛОВНЕВ.