

## О СЕЙСМОСТОЙКОСТИ ИРКУТСКИХ И НЕ ТОЛЬКО ДОМОВ И ПРОБЛЕМАТИЧНОСТИ ИХ СТРАХОВОЙ ЗАЩИТЫ

Гаскин В.В.<sup>1</sup>, к.т.н., доцент, Медведева Л.В., адвокат

<sup>1</sup> *Иркутский государственный университет путей сообщения  
(ИрГУПС)*

В проблеме предельно низкого качества проектирования и строительства сейсмостойких домов в Иркутске можно выделить следующие аспекты [1].

До конца 80-х годов 20 века в России был создан серьезный потенциал специалистов, владеющих приемами сейсмостойкого проектирования и строительства зданий и сооружений. Тщательно проанализированы последствия разрушительных землетрясений, происшедших в нашей стране и за рубежом, что позволило сформулировать тогда ряд очевидных правил, которыми успешно руководствовались специалисты при разработке проектов. Но это, несмотря на то, что проблема обеспечения сейсмостойкости строящихся зданий для Иркутска всегда актуальна, к сожалению, лишь ретроспективный взгляд. Настоящее время отличается тем, что упомянутые выше наработки лежат в библиотеках (если библиотеки их ещё не уничтожили) мертвым грузом и сегодня многим проектировщикам практически вообще не знакомы.

Другая причина появления в стране и в Иркутске зданий со значительно сниженной степенью их сейсмостойкости это - коммерциализация проектирования и строительства. Сегодня большинство проектных и строительных фирм имеют статусы ООО, ОАО, ИП и т.д. При этом хозяева перечисленных фирм или их наемные специалисты, стремясь сохранить свой заработок или из экономии ресурсов, нередко сознательно не считают с правилами сейсмостойкого проектирования. Здесь обычно экономят на антисейсмических мероприятиях. Получается, что с установлением в России так называемых «рыночных» отношений нам стал изменять даже инстинкт самосохранения.

Необходимо отметить еще два обстоятельства, обуславливающие низкий уровень проектирования, связанный с неудовлетворительными конструктивными решениями. Первое – это факт утраты строительной наукой в России роли лидера из-за упразднения ведущих НИИ. Уместно будет также заметить, что для проектировщиков в ближайшее время грянут времена полного технического «беспредела», связанного с от-

менной норм СНиП, особенно по проектированию строительных конструкций, и заменой этих норм так называемыми «сводами правил». Самое опасное в названной замене состоит ещё и в том, что законодательно вообще упразднена всякая ответственность проектировщиков и строителей за несоблюдение норм и сводов правил!!!

Такой заменой власть России переложила на проектировщиков и одиозные СРО проблемы, которыми раньше занимались высококвалифицированные государственные научно-исследовательские институты. При этом власть настойчиво вынуждает граждан приватизировать своё жильё, но сама и не собирается компенсировать гражданам жильё, разрушенное землетрясением по принципу – что сами купили, то и потеряли! Если сказанное умножить на весьма низкое качество образовательных услуг для студентов строительных вузов, то мало не покажется.

Следующее обстоятельство обусловлено установившимся в Иркутске недопустимым диктатом архитекторов. Здесь, грамотных и находящихся в активной деятельности профессионально ответственных конструкторов, не согласных с принятыми архитекторами неприемлемыми для сейсмического Иркутска объемно-планировочными решениями зданий, стараются не допускать к работе над этими объектами. Особенно этим грешат частные предприятия, учрежденные именно архитекторами.

В последние годы в Иркутске также нарастают объемы работ, связанные с реконструкцией гражданских зданий, построенных в то время, когда нормы строительства в сейсмических районах в стране вообще отсутствовали. Понятно, что реконструкцию этих зданий следует выполнять бережно, не уменьшая их еще хоть какую-то имеющуюся ничтожную степень надежности. Но для этого требуются необходимый профессионализм и техническая культура, которых в Иркутске – совсем недостаточно. Невероятно, но факт, что в Иркутске до сих пор не разработана так называемая «Целевая программа «Повышение сейсмобезопасности иркутских домов»!

Все перечисленные выше причины низкого качества проектирования домов, которые должны были быть сейсмостойкими, но таковыми не стали, проанализированы в статьях вышеуказанного сборника [1], в котором представлены также и соответствующие письма автора во властные структуры федерального и местного уровней и соответствующие ответы от этих структур, если таковые были получены.

Тема «не сейсмостойкого проектирования и строительства в Иркутске» имеет не только вышеперечисленные здесь и в указанной книге конструктивные и нравственные аспекты. Не менее опасную для соб-

ственников квартир сегодня и будущих их покупателей проблему представляет также и вопрос страховой защиты некачественно запроектированных новых зданий, а также зданий старой постройки. Эту тему мы ранее уже поднимали в иркутской газете «Восточно-Сибирская правда» (ВСП) в 1987 г, но с тех пор так много утекло воды, что требуется этот вопрос обновить на уровне реалий сегодняшнего дня.

Итак, что мы можем ожидать, пытаясь обеспечить страховую защиту квартир или иной недвижимости от стихийного бедствия под названием - Землетрясение.

В нашей стране практика страхования имеет достаточно большую историю. Однако в связи с переходом к так называемой рыночной экономике страховое право претерпело значительные изменения. Это связано, в первую очередь, с развитием действующего законодательства в целом, которое постоянно совершенствуется. Страхование стало коммерческим видом деятельности, регулируемым гражданским правом.

Страхование – это универсальный механизм защиты от рисков. Риски у всех разные, несмотря на то, что существует стандартный набор неблагоприятных для всех ситуаций, связанных с материальным ущербом, потерей здоровья или даже жизни. Деятельность страховых компаний – это бизнес, который, в первую очередь, озабочен прибылью.

Страховая защита квартир от стихийного бедствия под названием землетрясение относится к имущественному страхованию. Это отдельная отрасль в страховании в Российской Федерации, где объектами страховых правоотношений выступает имущество в различных видах: здания, сооружения, машины, оборудование, сырье топливо, материалы, рабочий и продуктивный скот, сельскохозяйственные посевы, предметы домашнего обихода и т.д.

По договору имущественного страхования, одна сторона (страховщик) за обусловленную договором плату (страховую премию), при наступлении предусмотренного страхового случая, должна возместить другой стороне (страхователю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе. Либо возместить убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы) (п.1 ст. 929 ГК РФ).

Одновременно надо иметь в виду, что страхование имущества граждан в России совершенно не популярно, в отличие от того же страхования ОСАГО либо КАСКО. В основном, это связано с тем, что имущественное страхование рассматривается гражданином не как

жизненно необходимая потребность, а как нечто дополнительное, которое возможно только при наличии свободных денежных средств. При этом трудно осознается, что страхование недвижимости – это защита своего жилища, крова – неважно, основного или дополнительно. А на самом деле, по сравнению с автострахованием, имущественное страхование в разы дешевле. Игнорирование имущественного страхования, к сожалению, мировая тенденция. Как отмечают в компании AIR Worldwide (Аналитическая компания AIR Worldwide, которая находится в Америке и является специалистом в области оценки рисков), несмотря на расположение Японии в одной из самых сейсмоопасных зон, от землетрясений имущества здесь застраховано относительно немного: всего лишь 14-17%!

Далее, крупные страховые компании предлагают множество вариантов страхования имущества физических лиц. Это и различные варианты страхования: от пожара и прочих подобных рисков, от наводнения (залива водой и др.), от противоправных действий третьих лиц (кража, грабёж, разбой). Застраховаться можно как по полному пакету, так и от отдельных рисков. Как правило, в индивидуальном страховании имущества: страховая защита личного движимого имущества и имущества домовладельцев на случай землетрясения обеспечивается за дополнительную премию.

В ряде страховых компаний имеются отдельные программы «Землетрясение», по которым можно застраховать:

- квартиры и дома;
- квартиры и дома, выведенные из жилого фонда (используемые для бизнеса);
- движимое имущество, а именно: мебель, аудио-, видео- техника, бытовая техника, компьютерная техника и иное оборудование.

Также страхование имущества допускает страхование отдельных элементов своей недвижимости – стен, внутренней отделки, домашнего имущества, гражданской ответственности. Разнообразие нынешних страховых продуктов настолько велико, что включить в страховую защиту можно даже элементы ландшафтного дизайна.

Для страхователя важно понимать, что он на самом деле хочет защитить и сколько готов за это заплатить. Например, понятно, что в имущественном страховании полные пакеты стоят дешевле, чем все риски по отдельности. Но, с другой стороны, было бы странным в сейсмически спокойной европейской части России страховать от землетрясений.

Страхование от землетрясения – это страховая защита от убытков, возникающих из-за повреждения в результате наступления таких опас-

ностей как землетрясения или вулканическое извержение. Действие страховой защиты распространяется только на прямой ущерб, вызванный именно землетрясением. Причём, надо иметь в виду, что ущерб, причиненный в результате какой-либо другой опасности, наступление которой вызвано землетрясением (например, пожаром, взрывом, наводнением), страхованием не покрывается. Причём, важно также и понимать, что произошедшее Землетрясение (форшок) и последующие аналогичные колебания земли (афтершоки), которые происходили в течение 72 часов после первого землетрясения (форшока), для целей данного пункта будут считаться одним событием. При этом, сумма, на которую будет застраховано Ваше имущество, равна рыночной стоимости данного имущества, которая будет указана в договоре страхования.

Страховщик должен иметь также в виду, что страховое возмещение, которое получит застрахованный, будет рассчитано в соответствии со стоимостью утраченного или ущерба при наступлении утраты или ущерба, однако, при этом, общая сумма страхового возмещения не должна превышать сумму, указанную в спецификации в качестве стоимости строения или квартиры. Таким образом, фактическая, страховая выплата осуществляется в размере причиненного конкретного ущерба, определенного независимыми экспертами за минусом амортизационного износа заменяемых частей, остатков пострадавшего имущества, годных для дальнейшего использования и суммы франшизы.

В завершение заметим, что, страховое возмещение по разделу «Землетрясение» могут включать также и следующие расходы:

- расходы на услуги архитекторов, оценщиков, консультантов, инженеров и подрядчиков, судебные издержки, понесенные при ремонте или новом строительстве квартиры или ее части. Все перечисленное имеет силу только при условии получения предварительного письменного согласия страхователя на каждый вид и сумму расходов, но об этом страховые компании, как правило, обычно не предупреждают;

- расходы на освобождение от строительного мусора, уборку строения квартиры, побелку и восстановление электрической и телефонной проводок, водопровода и канализации.

- потеря арендной платы за квартиру или расходы на аренду квартиры для проживания застрахованного и членов его семьи на все время проведения ремонта или строительства заново, до тех пор, пока квартира не станет пригодной для проживания.

Перечисленные в последнем разделе расходы рассчитывается в соответствии с ценами на квартиры, аналогичные квартире застрахованного в этом полисе, общей продолжительностью в 6 месяцев, считая со

дня наступления страхового случая, или на сумму, не превышающую 10% от суммы страхования строения квартиры, в зависимости от того, какая из них меньше. При условии, что общее возмещение не превышает сумму страхования строения квартиры.

Также подчеркнём, что выплата по этому разделу обусловлена доказательством того, что аренда другой квартиры для проживания действительно имела место. Застрахованный также не имеет права на возмещение по этому разделу, если квартира вообще не подлежит восстановлению по какой либо причине.

По мнению, ведущих фирм-страховщиков, в случае такого стихийного бедствия, как землетрясение, при внимательном изучении всех существующих страховых программ, страхователь не получит тех денег, которые дали бы ему возможность покрыть весь понесенный от землетрясения ущерб. Опыт стран, где уже произошли землетрясения, подсказывает необходимость создания некоего проекта, например, общего страхового фонда катастроф. Подобные примеры в мире уже существуют, например - Turkish Catastroph Insurance Pool. Причём основа для создания подобного фонда должна носить исключительно добровольный характер для физических лиц и обязательный - для юридических лиц. Обязательное страхование жилья будет восприниматься населением как очередное налоговое обязательство и вызовет общественное недовольство. Начинать, тем не менее, можно и нужно с национальной программы защиты населения, имущества и ресурсов от катастрофических рисков.

Возникает вопрос... в пространство - что же должен делать живущий в сейсмическом районе россиянин, ведь он практически вынужден покупать некачественное и, поэтому – не сейсмостойкое жильё, которое не имеет возможности должным образом застраховать?!

Продолжаем тему! При совершении сделок с жилыми помещениями, в результате которых возникает право собственности на них, одновременно возникает право общей долевой собственности на объекты общего пользования. Что же можно причислить к такой общей собственности? Согласно действующему в Российской Федерации законодательству [2], к общей собственности жильцов многоквартирного дома можно причислить те помещения, которые предназначены для двух или более жилых помещений.

Так, если объектом сделки выступает квартира, то наряду с переходом права на нее происходит переход прав на объекты общего пользования и квартиры (кухня, коридор, ванная комната и др.), и многоквартирного дома. К таким объектам закон относит общие помещения дома (лестничные площадки, коридоры дома, лестницы, крыша дома и даже

подвал), несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование за пределами и/или внутри квартиры. Субъектами права общей долевой собственности на это имущество являются собственники помещений в многоквартирном доме.

В итоге так и образуется долевая собственность, и каждый из ее участников получает в свое право собственности некоторую долю из этого общего имущества.

Доля каждого из участников долевой собственности прямо пропорциональна площади его жилья, то есть, чем больше квартира, которая была приобретена, тем больше будет доля, которая переходит в собственность собственнику жилья. Согласно нашим законам, ремонт и обслуживание общего имущества многоквартирного дома полностью лежит на совладельцах жилья. В связи с этим довольно часто собственниками жилья создается товарищество собственников (ТСЖ), которое всегда оформляется, а затем и регистрируется как юридическое лицо. В остальных случаях, собственники жилья, общим решением, должны выбрать управляющую компанию, которая и будет управлять имуществом.

В любом случае, в итоге, каждый из собственников, в зависимости от размера своей доли в общем имуществе, должен будет платить взносы на содержание в надлежащем состоянии этого самого общего имущества и возможный его ремонт.

Применительно к теме страхования, логично предположить, что именно собственники должны решать вопросы и о страховании общего имущества, в том числе, и на случай землетрясения. В противном случае, при наличии собственной застрахованной жилой квартиры, но разрушении общих помещений дома (лестничные площадки, коридоры дома, лестницы, крыша дома и даже подвал), несущих конструкций дома, механического, электрического, санитарно-технического оборудования за пределами квартиры, собственники будут вынуждены нести расходы по восстановлению имущества за свой счет.

При наличии введённой Жилищным Кодексом такой категории, как общедолевая собственность, возникает вопрос – что же мы такое покупаем, приобретая, например, квартиру, ведь в состав этой «россыпи» входит воздух внутри квартиры, определённое количество кубометров несущих конструкций и объёмы – подвала, чердака и т.п. Получается, что так называемая собственность, называемая «квартирой», не является вещью или предметом, но является полным абсурдом и не имеет никакого юридического статуса. Впрочем, статус есть и его можно вполне назвать - юридическим нонсенсом! Пора бы, наконец, этому ушлому и изворотливому Законодателю ликвидировать этот – абсурд!

Интересно, что на этот вопрос Конституционный Суд ответил – всё здесь у нас в полном порядке?!

Учитывая крайне негативное отношение соотечественников к страхованию собственного имущества, вопрос о страховании общего имущества совершенно не имеет вариантов развития. И здесь опять возможно вернуться к имеющемуся опыту стран, где уже произошли землетрясения, по созданию некоего проекта, например, общего страхового фонда катастроф, и руководящей роли государства в решении подобных вопросов. Вместе с тем, совершенно очевидно, что власть России сегодня вообще не озабочена вышеуказанными проблемами.

Некоторые специалисты считают, что данная статья является якобы рекламой страхования. Мы же, напротив, здесь намерены предупредить приватизировавших жильё граждан о наличии серьёзных подводов, созданных властью в сфере собственности жилья и других объектов недвижимости. Интересно также, что при приобретении жилья в собственность требуется, чтобы собственник застраховал своё жилище от землетрясения. В рамках изложенного в статье, это страхование практически является просто определённым налогом на недвижимость без возвращения страховой премии.

### ***Выводы***

1. Построенные ещё до войны и после 50-х годов здания власть почти никогда серьёзно не ремонтировала.

2. В 90-х годах появилась идея приватизации жилища, которую власть интенсивно педалировала. При этом за пределами рассмотрения осталась степень сохранности приватизируемых квартир и домов, в которых они расположены.

3. В Жилищный кодекс очень лукаво введена категория «общедолевая собственность», которая полностью «размыла» само право собственности на приватизированную жилплощадь. При этом собственники квартир в многоэтажном доме оказались связанными «круговой порукой», что означает, что за все несущие и прочие конструкции отвечают все собственники и ремонт зданий все граждане должны выполнять за свой счёт. Таким образом, власть России «умысла» руки, свалив бремя эксплуатации износившегося за много лет до момента приватизации жилища в большинстве на практически материально не состоятельных граждан.



4. По закону о приватизации, государство, передавая жилье в собственность граждан, должно было привести его в надлежащее состояние, т.е. произвести ремонт. Но эту тему просто замолчали

5. Проблема страховой защиты жилья от землетрясения заключена ещё и в том, что страхователь при частичном или полном разрушении жилого дома практически не сможет получить страховую премию или, возможно, получит лишь мизерную её часть, на которую нельзя купить новую квартиру. И собака здесь зарыта опять же в категории Жилищного Кодекса под именем – общедолевая собственность.

### **Summary**

**The establishment in Russia of the so-called "market" relations caused, among other two problems. The first - is associated with a sharp deterioration in the quality of seismic design and construction of residential buildings. The second problem is the difficulty and even the practical impossibility of insurance protection of property and real estate citizens when they are damaged or destroyed by the earthquake. Both listed and issues dealt with in article authors.**

### *Литература*

1. Гаскин В.В. «Как проектируют сейсмостойкие дома в Иркутске» Сборник статей, Иркутск, ИрГУПС, 2010 – 143 с.
2. Жилищный кодекс РФ 2012