



Страхование гражданской ответственности организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами



Управляющие организации, ТСЖ и кооперативы несут ответственность за убытки, причиненные ими в результате любых недостатков дома – от протечки стояка до падения сосулек с крыши.



В результате жильцы обращаются с жалобами и требуют возместить стоимость ремонта в квартире, покупку мебели взамен испорченной, восстановление поврежденных автомобилей и т.д.



Если кто-то из-за недостатка в подъезде, на придомовой территории получит травму, он тоже может обратиться за компенсацией к организации занимающейся управлением многоквартирным домом.

Жилищный кодекс РФ. Статья 161.

При управлении многоквартирным домом ТСЖ / кооперативом / управляющей организацией, они **несут ответственность за содержание** общего имущества, оказание **всех услуг** и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Средняя сумма претензии – **от 100 до 300 тыс. рублей***, но может достигать нескольких миллионов. Кроме этого, зачастую заявляется одновременно несколько претензий (например, залив нескольких квартир в результате одной аварии).

Управляющая организация

Управляющие организации – коммерческие организации, а значит, платить за претензии третьих лиц обязаны **из прибыли**, а не из дополнительных сборов с жильцов.

При участии в **конкурсе** на управление многоквартирными домами, требуется **обеспечение** исполнения обязательств. Одной из таких мер может служить договор страхования. Это **будет дешевле** банковской гарантии.

ТСЖ (кооператив)

ТСЖ и кооперативы – некоммерческие организации, а значит, платить за претензии третьих лиц могут только **за счет дополнительных сборов с жильцов**.

Договор страхования ответственности позволит:

- ✓ Сэкономить собственные средства или даже избежать банкротства (при значительных претензиях).
- ✓ Приобрести репутацию ответственной организации и надолго сохранить хорошие отношения с жильцами.
- ✓ Использовать договор как обеспечение при участии в конкурсе.



Лопнул общедомовой стояк



Протечка крыши



С крыши упал лёд на авто



Засор канализации
жителями верхних этажей



Старое дерево упало на
припаркованное авто



Плитка упала на прохожего

Что случается чаще всего и по какой причине



Залив водой **70% исков жильцов и арендаторов.**

Свищ на стояках **30% случаев**

Залив из канализации
25% случаев.

Срыв
крана/муфты
20% случаев

Залив с
крыши **15%
случаев**

Иное
**10%
случаев**



Падение льда, снега, сосулек – **20% исков.**

Свободное падение льда, сосулек, наледи, снежных масс под
воздействием силы тяжести – **70% случаев.**

Повреждения снегом/льдом в
процессе работ по расчистке
кровли – **30% случаев.**



Падение части фасада – **5% исков.**



Иные случаи – **5% исков.**

Пожар на лестничных
клетках

Травмы граждан при
падении (гололед)

Падение веток
деревьев

Повреждения рабочими
при уборке территории

На каком основании предъявляют претензии управляющей организации / ТСЖ / кооперативу



Жилищный кодекс Российской Федерации определяет, что Управляющие организации и ТСЖ (кооперативы) **несут ответственность** за

- ✓ содержание **общего имущества**
- ✓ предоставление коммунальных услуг
- ✓ обеспечение готовности инженерных систем

Из судебной практики:

“ Надлежащее исполнение обязанности по содержанию имущества предполагает, в том числе, содержание имущества таким образом, чтобы его состояние не повлекло причинение вреда другим лицам.

”

Таким образом, если при управлении домом был причинен вред, то, согласно Гражданскому Кодексу РФ, он должен быть возмещен в **полном объеме**.

Общее имущество это то что:

- ✓ находится в многоквартирном доме и за его пределами (на прилегающей территории);
- ✓ обслуживает более одного помещения в доме.

В состав общего имущества включается:

- ✓ система холодного и горячего водоснабжения (до первого отключающего устройства);
- ✓ система водоотведения (до первого стыкового соединения в квартире);
- ✓ система отопления (исключая радиаторы в квартирах);
- ✓ система электроснабжения (до счетчика);
- ✓ система газоснабжения (до запорной аппаратуры).

Примеры общего имущества многоквартирного дома:

- ✓ крыша, чердак;
- ✓ балконная плита;
- ✓ стена дома;
- ✓ стояк горячей/холодной воды;
- ✓ канализационный стояк;
- ✓ проводка на лестничной клетке.

Примеры судебных решений

Для этого дома стоимость страхования была бы всего 18 000 р. Франшиза бы составила 20 000 р. Итого при наличии страховки УК заплатила бы **38 000 р.** вместо **176 928 р.**

	Номер дела	Ответчик	Что произошло	Решение суда
	2-4558\2018 Уссурийск	Управляющая компания	Залив квартиры с крыши	Материальный ущерб: 150 558 р. Моральный вред: 5 000 р. Судебные расходы: 15 000 р. Услуги по оценке ущерба: 6 370 р.
	2-779/2018 Камчатский край	Управляющая компания	Залив квартиры через межпанельные швы	Материальный ущерб: 82 783,02 р. Моральный вред: 9 000 р. Судебные расходы: 31 000 р.
	2-620/2018 Самара	ТСЖ	Падение снега на автомобиль	Материальный ущерб: 98 643 р. Судебные расходы: 24 665 р. Услуги по оценке ущерба: 7 000 р.
	2-7/2018 Хабаровск	ТСЖ	Залив из системы отопления	Материальный ущерб: 374 531 р. Судебные расходы: 26 591,55 р. Услуги по оценке ущерба: 50 000 р.
	2-686/2018 Санкт-Петербург	ТСЖ	Залив из стояка горячей воды	Материальный ущерб: 269 547 р. Моральный вред: 10 000 р. Судебные расходы: 20 000 р..

Все эти убытки были возмещены ТСЖ или Управляющей организацией. Если бы у этих организаций был соответствующий страховой полис, **ущерб бы возместило АльфаСтрахование** и суд бы не понадобился.



Страхователь

Организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирными домами в установленном законодательством порядке



Страховой случай

Заявление требования о возмещении вреда, причиненного Страхователем, поступившее от любых третьих лиц.



Исключения из покрытия

- ✓ когда в причинении вреда нет вины Страхователя;
- ✓ неоплаченные коммунальные платежи, долги перед ресурсоснабжающими организациями;
- ✓ штрафы и пени.



Территория страхования

Многоквартирные дома (адреса), указанные в договоре и прилегающая к ним территория



Объем страховой защиты

Компенсация:

- ✓ ущерба, причиненный имуществу жильцов и других лиц (например: арендаторов нежилых этажей, случайных прохожих);
- ✓ вреда их жизни и здоровью;
- ✓ расходов на защиту от претензий (включая оплату услуг адвокатов, представителей и независимую экспертизу);
- ✓ морального вреда (по решению суда и в совокупности с реальным ущербом).

Важно! Вред причинённый не самой управляющей организацией, а нанятым ей подрядчиком, тоже будет возмещен

Сколько стоит страховая защита

	10 000 р.	20 000 р.	50 000 р.	
150 000 р.	240 р.	140 р.	30 р.	АльфаЛайт
250 000 р.	250 р.	150 р.	40 р.	
500 000 р.	320 р.	170 р.	80 р.	
1 000 000 р.	350 р.	200 р.	90 р.	АльфаСтандарт
1 500 000 р.	390 р.	240 р.	130 р.	
3 000 000 р.	440 р.	290 р.	170 р.	
5 000 000 р.	500 р.	350 р.	230 р.	АльфаГранд
10 000 000 р.	660 р.	420 р.	400 р.	

Невозмещаемая часть убытка (франшиза)

Страховой лимит на дом



Просто найдите на пересечении цену в рублях* за 1 квартиру и умножьте на количество квартир в доме.

*цены указаны за 1 календарный год

**страховая премия не может быть меньше 6 тысяч рублей по 1 дому

Дано:

- 149 квартир в доме
- Франшиза: 20 000 р.
- Лимит на дом: 1 млн. р.

Вопрос:

Какова стоимость договора страхования, если у дома плоская крыша?

Решение:

1. 200 р. за квартиру в год
2. $149 \times 200 = 29\,800$ р.

Ответ:

29 800 рублей в год за договор страхования

или

чуть больше 16,5 рублей в месяц с одной квартиры.



Уведомить нас о страховом случае можно



по телефону [+7 800 333 0 999](tel:+78003330999)

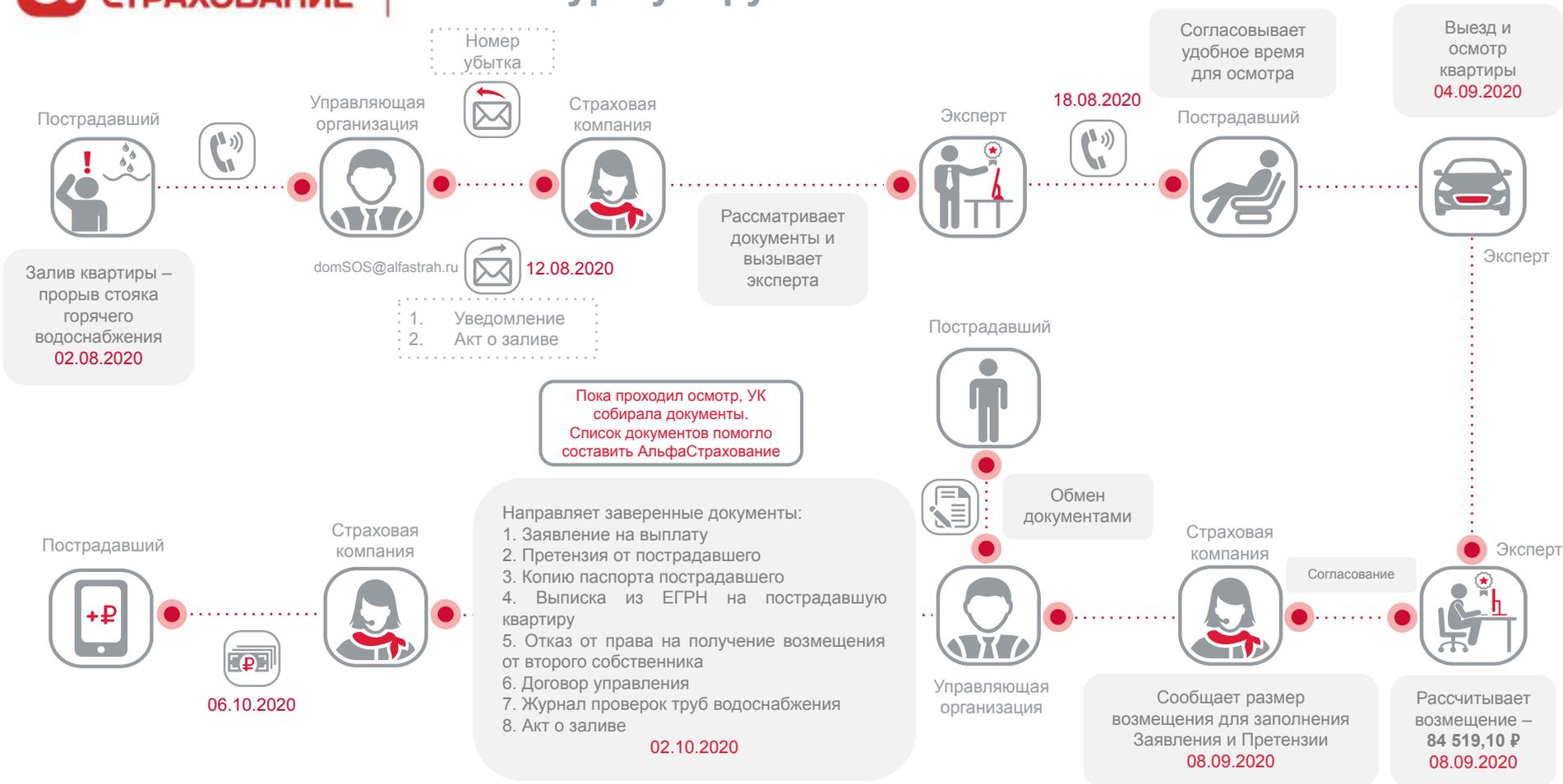


онлайн www.alfastrah.ru/accident/report_urloss



по электронной почте domSOS@alfastrah.ru

Как мы урегулируем события



При такой формулировке, страховая **не заплатит**, например, **за течь в стояке**, если вы не проводили с ним никаких работ.

Сравните определение **застрахованной деятельности**



У АльфаСтрахования

Застрахованная деятельность – **управление многоквартирными домами**, расположенными по адресам: _____

У других компаний:

Застрахованная деятельность – **работы проводимые Страхователем**:

- проведение текущего ремонта и технического обслуживания мест общего пользования, внутреннего инженерного оборудования и внутренних сетей инженерно-технического обеспечения;
- проведение работ по заявкам собственников помещений (иных лиц) в помещениях собственников;
- проведение работ по чистке кровли и балконов многоквартирных жилых зданий от наледи.

Сравните перечень **исключений**



У АльфаСтрахование

Нет исключений по износу, дефектам или ржавчине

У других компаний:

Не является страховым случаем (**страховое возмещение не выплачивается**) если убыток наступил в результате:

- естественного износа конструкций, оборудования, материалов, принадлежащих, эксплуатируемых или используемых Страхователем при осуществлении застрахованной деятельности;
- наступление событий (залива), возникших вследствие воздействия коррозии (ржавчины).

Такая формулировка **не позволит получить возмещение, если**, например, при заливе **найдут ржавчину** на трубе.

Застраховаться просто

Шаг 1



Отправьте нам на электронную почту liability@alfastrah.ru

1. Ваш ИНН;
2. Адреса домов;
3. Требуемый лимит возмещения и франшизы.

Шаг 2



Получите по электронной почте проект полиса с заявлением.

Шаг 3



Подтвердите все данные по вашим домам и условия в проекте полиса.

Шаг 4



Получите оригинал страхового полиса и оплатите выставленный счет удобным для вас способом – одновременно или в рассрочку.

ИЛИ



**Получите и
оплатите
полис в
любом
отделении АС**

Наши контакты



Зайцев Алексей Иванович

Андеррайтер АО «АльфаСтрахование»

Тел. 8 (495) 788 0999, доб. 75-5334

e-mail: zaicevai@alfastrah.ru