

Законопроект о капитальном ремонте в многоквартирных домах планируют рассмотреть депутаты краевого законодательного собрания уже в ближайшее время. Документ, проект которого внес на обсуждение губернатор Владимир Илюхин, в том или ином виде региональным парламентариям так или иначе предстоит принять. Альтернативы, согласно федеральному законодательству, просто нет.

По идее разработчиков, у жильцов многоквартирных домов есть два варианта накопления средств для капремонта. Первый достаточно простой. Собственники коллегиально решают открыть отдельный лицевой счет в банке и на нем копить деньги для капитального ремонта конкретного дома. Этими средствами и процентами будут распоряжаться они сами. Но решать юридические вопросы, осуществлять поиск подрядчика и приемку работ также предстоит самим жильцам.

Этих проблем избегут жители многоквартирных домов, которые выберут другой вариант: копить деньги на счете регионального оператора – некоммерческой организации, аккумулирующей и распределяющей собранные средства между домами. Финансы предполагается тратить согласно региональной программе капитального ремонта, в которой прописана четкая очередность – какие дома подлежат ремонту и какой тип работ будет проведен. Вся программа рассчитана на 30 лет.

Определиться необходимо в срок не позднее двух месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. Любое из решений выбора способа формирования капитального ремонтного фонда собственникам необходимо оформить протоколом общего собрания жильцов. В случае если собственники не определились в положенный срок со способом формирования фонда, то взносы автоматически перечисляются региональному оператору.

При формировании фонда у регионального оператора, собственники помещений многоквартирного дома, ремонт которого будет проведен раньше, могут получить заем на проведение капитального ремонта. Другими словами, взять в долг деньги тех собственников, чьи помещения в многоквартирных домах запланированы для ремонта на более позднее время. Деньги при этом должны быть обязательно возвращены в оговоренный срок. Очевидно, он не будет превышать двух лет. Добавлю, что займы возможны только в пределах одного муниципального образования.

В случае если после проведения капитального ремонта с использованием средств регионального оператора собственники помещений примут решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет, такое решение вступит в силу только после полного возврата использованного займа.

Получается некая «касса взаимопомощи»: сначала вы платите за ремонт у других, зато потом жильцы других домов будут платить за ремонт у вас. Сейчас на Камчатке проходит мониторинг состояния многоквартирных домов. Многие из них нуждаются в срочном ремонте. Но пока мониторинг не завершен, о конкретных цифрах говорить рано.

Необходимость ремонта будет определяться по четырем критериям: году постройки дома, его фактическому состоянию, дате проведения последнего капитального ремонта и тем, как жильцы этого дома оплачивают счета. Предусматриваются также государственные, краевые и муниципальные субсидии. Все эти средства соберутся на счете регионального оператора.

Плюсы такой схемы значительны: гарантом исполнения работ выступает край, жильцы

избавлены от необходимости самостоятельно искать подрядчиков и заниматься бумажной волокитой, к тому же за средствами, которые поступают от каждого дома, будет строгий учет. Если закон примут, то уже к январю следующего года будет разработана программа капитального ремонта многоквартирных домов, и жильцы должны будут выбрать один из двух вышеназванных вариантов.

Между тем новый закон о капремонте вызвал много противоречивых оценок. Некоторые депутаты считают его грабительским и обвиняют представителей отрасли ЖКХ в желании нажиться на бедных людях. Другие эксперты полагают, что государство наконец-то заставит собственников жилья нести ответственность за свое имущество. Чтобы лучше понять суть проблемы, нужно углубиться в историю вопроса. Начнем с того, что в 2004 году был принят Жилищный кодекс РФ. Там в статье 158 написано, что «собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения». Также определен механизм, как это должно происходить: на собрании собственников большинством голосов решается, какие работы необходимо провести, потом представители совета многоквартирного дома обращаются в управляющую компанию, которая подсчитывает, сколько нужно денег на выполнение тех или иных работ. Затем жильцы скидываются и оплачивают услуги подрядчиков через свою управляющую компанию.

Если в доме образовано ТСЖ, то все еще проще: владельцы квартир сами определяют, что нужно отремонтировать, нанимают подрядчика и платят из своего кармана.

Механизм был демократичный, особенно если учесть, что все эти недоремонтированные дома в свое время были приватизированы, то есть достались людям бесплатно, пусть и с обременением в виде обязанности следить за состоянием своего жилища. Однако он не работал. Причина проста – менталитет советских в недавнем прошлом людей.

Собственник думает: мне надо принять решение и заплатить деньги. А зачем? Может, я через два года жилье поменяю! Или: зачем я буду платить за ремонт крыши, если я живу на третьем этаже, это проблема тех, у кого квартира на пятом! В результате большинство решило: пусть управляющая компания разбирается с этим как хочет. В результате дома так и оставались без капремонта.

Особенно такая ситуация была характерна для домов, в которых управлением хозяйством занимались управляющие компании. Им платились фиксированные небольшие суммы, за которые жилец получал возможность выкручивать управдому руки. Ведь жалобы в жилищную инспекцию никто не отменял. ТСЖ в этом плане были более автономны – платили за капремонт, сколько хотели, или не платили вообще. Но и жаловаться им было не на кого.

В результате повсеместное плохое состояние многоквартирных домов стало проблемой государственного масштаба. Так, год назад, в октябре 2012-го, зампреда Правительства РФ Дмитрий Козак в одном из своих выступлений сообщил, что сумма недоремонта жилого фонда в России составляет 3,5 триллиона рублей.

Деньги довольно большие, и брать их, учитывая сложную текущую ситуацию в бюджетах всех уровней, неоткуда. При этом стоит учесть, что новое жилье подавляющее количество людей себе позволить не могут. Достаточно сравнить среднюю стоимость квадратного метра и средний размер заработной платы. Между тем

жить в неотремонтированных домах с каждым годом все неприятнее: крыша течет, трубы постоянно прорывает и так далее. Эта ситуация в дальнейшем грозит нарастанием напряжения в обществе, которое, по мнению ряда социологов, у нас и так на пределе.

Сначала государство стремилось решить все миром. Был даже федеральный закон № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Согласно ему государство предоставляло софинансирование 95 процентов на проведение работ по капремонту, то есть на долю жильцов оставалось всего 5 процентов затрат. Так власти пытались стимулировать активность жителей. Это им благополучно не удалось: в большинстве домов даже на таких условиях делать ничего не стали.

Видимо, государству такая ситуация надоела, и с 2014 года оно решило сыграть по новым правилам. По закону жильцы теперь сами должны обеспечивать финансирование жилищного фонда. На муниципальном уровне создается «общий котел», то есть некий денежный фонд, куда будут поступать платежи от жителей по статье «капремонт». Сбирать средства и распределять их будет региональный оператор, создание которого также предусмотрено законом. Ремонтироваться дома будут в определенной очередности, определенной организацией.

В связи с этим возникает вопрос: сколько должны будут платить граждане, чтобы обеспечить поэтапный плановый капремонт многоквартирных домов в массовом масштабе? Эта сумма определяется для каждого региона отдельно. Берется она не «с потолка». Есть специальная установленная методика, и конечная цифра рассчитывается из количества зданий, которым требуется капитальный ремонт.

Стоит упомянуть, что из действующего правила есть два исключения. Первое гласит, что жильцы аварийного и ветхого фонда не платят ничего. Второе предусматривает, что ТСЖ, которые решили создать свой собственный счет «на капремонт» платят по своему усмотрению, но не менее минимального, утвержденного региональным правительством, взноса на капремонт.

Другой закономерный вопрос: сколько из «ремонтных» денег пойдет на зарплату чиновникам? Пока ответ – нисколько. Создание регионального оператора полностью финансирует региональный бюджет.

Кстати, федеральным законом разрешается участвовать в финансировании капремонта бюджетам всех уровней. То есть и муниципалитеты, и регионы, и федерация вполне могут перечислять средства на счет регионального оператора. Однако согласно закону власти всех уровней делать это хоть и имеют право, но не обязаны.

Предельная стоимость работ и услуг по капитальному ремонту, проводимому за счет средств фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, устанавливается постановлением правительства Камчатского края. Это, очевидно, является положительным фактором, благодаря которому капитальный ремонт наших домов не превратится в очередное отмыwanie денег.

При этом региональный оператор несет полную ответственность перед собственниками многоквартирных домов за неисполнение или ненадлежащее формирование фонда капитального ремонта, а также за его организацию и проведение.

Однако до сих пор на Камчатке не проработана антикоррупционная составляющая законопроекта. Здесь речь идет даже не о взятках, а скорее о «своих» подрядчиках, которые могут выполнять работу. Де-юре, собственники своевременно должны

информироваться о сроках капитального ремонта. Договоры с подрядными организациями могут заключаться строго на конкурсной основе. Региональный оператор, в свою очередь обязан контролировать сроки и качество проведения капремонта. Однако при нынешних условиях ремонтные компании могут «забить» теплое место при региональном операторе и жить исключительно на его заказах.

Нельзя отрицать тот факт, что формировать капитальный ремонтный фонд – это необходимость. Многоквартирный жилой фонд России составляет 3,2 миллиона зданий общей площадью 2237 миллионов квадратных метров. В частной собственности находятся 53 процента жилого фонда. Потребность к комплексном капитальном ремонте испытывает около 95 процентов многоквартирных домов страны со средним сроком эксплуатации не менее 25 лет.

Для проведения капитального ремонта и модернизации жилого фонда необходимы масштабные инвестиции и кардинальные меры. Что может ожидать каждого из нас, в случае если не решать данную проблему уже сейчас. Ведь стоимость капитального ремонта со временем увеличивается в геометрической прогрессии. При этом капитальный ремонт – это дорогое удовольствие и собрать деньги на его проведение в течение нескольких месяцев или года не реально. Поэтому, безусловно, для этого требуется создание накопительной системы и государственная финансовая поддержка здесь весьма кстати.

Олег ПОДШИВАЛОВ.