

24.06.2014 | Капитальный ремонт МКД - миф или реальность?

Проблема капитального ремонта многоквартирных домов на всей территории Российской Федерации стоит достаточно остро. С учётом социальной значимости данной проблемы государство на разных этапах современной российской истории пыталось решать её различными способами, и способы эти во многом определялись состоянием бюджетов различных уровней. В частности, самые масштабные работы по ремонту общего имущества многоквартирных домов производились во многих муниципальных образованиях с 2008 года в рамках реализации Федерального Закона № 185 «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». При этом основными источниками финансирования программ капитального ремонта являлись средства Фонда, средства бюджетов субъектов Федерации и местных бюджетов. Уровень финансирования работ населением составлял от 5 до 15 % их стоимости. Несмотря на беспрецедентные бюджетные вложения в данную сферу и достаточно высокую эффективность деятельности Фонда, решить формировавшуюся десятилетиями проблему «недоремонта» общедомового имущества за шесть лет удалось не более чем на 5%.

В условиях небеспредельных возможностей бюджета, с учётом того факта, что для приведения всего жилья общего пользования к состоянию, близкому к нормативному, по самым скромным оценкам необходимо порядка 10 триллионов рублей, законодателем в декабре 2012 года были внесены поправки в Жилищный Кодекс в форме раздела девятого, определяющего основные принципы проведения капитального ремонта в будущие периоды.

Основным источником финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов отныне являются средства собственников расположенных в них помещений.

Вполне естественно, что "подрезание крыльев" родившейся в голове гражданина, получившего в годы советской власти ордер на вселение в государственную (позже оформленную в собственность в ходе бесплатной приватизации) квартиру, идеи о полубесплатных и комфортных условиях проживания в ней на века во многих регионах стало если не причиной массового негодования, то предметом острых дискуссий.



Тем не менее следует признать, что в ситуации, когда во многих домах разъяснить отдельным жильцам первого этажа многоэтажного дома вопрос о необходимости добровольного внесения средств на капитальный ремонт протекающей кровли бывает порой достаточно проблематично, когда продвижение «воспетых» почти 90 лет назад Булгаковым в «Собачьем сердце» принципов управления многоквартирным домом председателя домкома товарища Швондера всё ещё имеет место, а «калошные стойки и ковры» появились не на всех лестничных площадках, **принятие решения об обязательных взносах собственников на капитальный ремонт дома являлось объективно необходимым.**

Да простят меня популисты за приведённый аргумент, но есть в этом решении и элемент социальной справедливости: построившему за «свои кровные» дом частнику государство если и оказывало помощь на его ремонт, то исключительно с учётом размеров строения и имущественного положения собственника.

На каком этапе реализации положений упомянутого выше раздела 9 Жилищного Кодекса мы находимся сегодня? Поскольку на фоне принятого на государственном уровне Закона объектом управления является конкретный многоквартирный дом, а основой реализации планов по улучшению состояния многоквартирных домов является региональная программа капитального ремонта, поделюсь с Вами своими взглядами на данную работу в Республике Адыгея. В соответствии с Законом, в январе текущего года программа капитального ремонта у нас принята.

В срок до 17 июля текущего года (в течение 6 месяцев с момента утверждения региональной программы) собственники многоквартирных домов должны определиться со способом формирования фонда капитального ремонта. **Таких способов предусмотрено Законом два: на специальном счёте многоквартирного дома и на счёте регионального оператора.**



В первом случае собственники многоквартирного дома самостоятельно решают вопросы капитального ремонта общедомового имущества своего дома за собранные в этом же доме деньги. В случае принятия решения о накоплении средств на специальном счёте одновременно принимаются решения об утверждении

- перечня ремонтных работ, который не может быть менее перечня, определённого региональной программой;
- сроков исполнения работ, которые должны быть не позже сроков, установленных в программе;
- размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не может быть менее установленного соответствующим решением Субъекта Федерации;
- владельца специального счёта, которым могут быть ТСЖ, ЖСК либо региональный оператор (при этом региональный оператор не вправе расходовать Ваши средства на ремонт других домов);
- кредитной организации – банка с капиталом не менее 60 миллиардов рублей (в случае, если владельцем специального счёта определён региональный оператор, данный банк должен быть расположен или иметь филиалы на территории соответствующего субъекта Федерации).

В последующем при выполнении ремонта собственники самостоятельно принимают решения о выборе подрядчика на выполнение работ, привлекают специалистов для осуществления технического надзора и контролируют объёмы и качество выполненных работ, в случае необходимости, при наличии средств на счёте, могут выполнить работы в более ранние сроки, чем было предусмотрено решением первого собрания. Движение денежных средств со счёта осуществляется только на основании решений общих собраний собственников и при наличии подписанных их представителями актов выполненных работ. Немаловажными при выборе рассматриваемого способа накопления средств являются два обстоятельства:

1. При предоставлении мер государственной, либо муниципальной финансовой поддержки в год проведения ремонта собственникам, формирующим фонд на спецсчете, эта поддержка будет предоставлена наравне с собственниками, вкладывающими деньги в

«общий котёл»;

2. Решением субъекта Федерации может быть определён минимальный размер фонда, при достижении которого собственники на основании решения общего собрания вправе приостановить оплату взносов (Например, в Республике Адыгея такое решение пока, к сожалению, не принято, а его наличие, естественно, увеличило бы количество сторонников накопления средств рассматриваемым способом).

В целом можно сказать о том, что формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте дома – процесс достаточно демократичный и соответствует общей концепции Жилищного Кодекса.

Определённые проблемы могут возникнуть лишь в части качества исполнения Закона на региональном уровне.

В частности, в условиях отсутствия утверждённых отдельным документом критериев очередности включения домов в нашу региональную программу (перекочевавшую в закон Республики Адыгея из Федерального Закона фразу о том, что в первую очередь в программу включаются дома, в которых на момент приватизации первой квартиры ремонт был необходим, но выполнен до настоящего времени не был, считаю недостаточной для качественного формирования программы) муниципалитет сформировал предложения об очередности проведения работ лишь с учётом необходимости замены лифтов, сроков постройки и сроков последнего капитального ремонта домов, без учёта конструктивных особенностей и оценки фактического состояния зданий.

При этом несокрушимую веру разработчиков программы в неподвластность ветрам времени в течение ближайших пятнадцати лет положенного двадцать лет назад на крышу дома рубероида, при всём уважении к производителю данного материала, разделяют немногие, как не считают необходимым в указанные в программе не слишком отдалённые сроки проведение капитального ремонта фасада дома из улучшенного кирпича. Думаю, во избежание возможных конфликтов с собственниками имеющие место при формировании региональной программы недостатки будут устранены в ходе её ежегодной актуализации и разработки трёхлетних планов реализации.

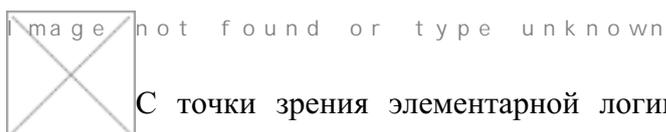
Дополнительно, в условиях не всегда стабильной экономики при наличии региональных программ, период исполнения которых не имеет аналогов на иных направлениях экономической деятельности, **хотелось бы на уровне законодательного акта Федерального уровня получить прозрачные способы защиты накапливаемых средств собственников от слабо прогнозируемых инфляционных процессов.**

Да, мы определяем банк, но в случае избрания владельцем специального счёта регионального оператора (а ТСЖ и ЖСК существуют не более чем в 20 %

многоквартирных домов) вопрос определения размера банковского процента за пользование нашими деньгами в долгосрочном периоде законодателем не отрегулирован, какие-то систематизированные списки находящихся на территории Субъекта кредитных организаций с указанием предложений банков в данной части для данной категории вкладчиков в открытом доступе отсутствуют, более того, в ходе переговоров отдельных ТСЖ по вопросу заключения соответствующего соглашения имеют место смехотворные встречные предложения банка о начислении 0,01% от суммы вложенных средств.

Наличие неопределённости по данному вопросу не только подрывает доверие к принятому Закону, частично превращая в глазах граждан программу капитального ремонта в долгосрочную программу поддержки населением достаточно прибыльного банковского дела, но и может послужить причиной заключения соглашений, уровень коррупционности которых при любом способе формирования фонда капитального ремонта будет обратно пропорционален размеру согласованного сторонами процента по вкладу.

Рассмотрим особенности формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора.



С точки зрения элементарной логики в существующий Жилищный Кодекс положения о данной форме накопления средств проникнуть были не должны, поскольку не соответствуют как основополагающему принципу взаимоотношений в многоквартирном доме, согласно которому объектом управления является отдельный дом, а собственники помещений в нём – творцы его судьбы, так и не прекращающемуся процессу ликвидации перекрёстного финансирования в жилищно-коммунальной сфере.

С учётом низкой активности собственников достаточной мерой наказания за это была бы деятельность регионального оператора в рамках открываемых им специальных счетов каждого многоквартирного дома. Однако, руководствуясь желанием приблизить первый год реализации региональных программ, в данном случае нам предложили оценить достоинства и недостатки колхозного движения в жилищной сфере и при этом даже отсутствие нашего выбора будет являться фактом присоединения к нему.

Согласно Закону, при накоплении денег в «общем котле», в соответствии с обязательным договором с региональным оператором, второй стороной которого являются 50% собственников многоквартирного дома, в обмен на бессрочные ежемесячные взносы в минимальном размере, утверждённом решением Субъекта Федерации, собственники получают гарантированную обязанность регионального оператора выполнить и оплатить капитальный ремонт общедомового имущества в объёмах и в сроки, предусмотренные региональной программой.

Переходя от общего к частному и оценивая экономическую целесообразность заключения подобного договора, следует заметить, что окупаемость вносимых взносов возможна при наличии двух условий: если выполнение работ объективно не потребует в сроки, более ранние, чем предусмотрено региональной программой, и если прогнозируемый суммарный объём взносов на капитальный ремонт собственников конкретного дома за минусом двухлетних накоплений примерно равен или менее ориентировочной стоимости планируемого капитального ремонта.

Почему в данном случае мы должны помнить об этом двухлетнем периоде? Потому что предоставленное нам право на изменение решением общего собрания способа формирования фонда капитального ремонта имеет определённые особенности его реализации. В случае перехода от счёта регионального оператора к специальному счёту многоквартирного дома данное решение вступает в силу через два года после принятия его собственниками (в противоположном случае – в течение месяца).

Следует признать, что ситуация в большинстве включённых в региональную программу многоквартирных домов не соответствует приведённым, и достаточно может быть субъективным, критериям окупаемости вложений. Сама схема проведения капитального ремонта в данном случае видится мне недостаточно гибкой, ограничивающей права собственников влиять на принимаемые в ходе капитального ремонта региональным оператором решения, что не исключает их возможности добиться качественного выполнения работ. К тому же субъект Федерации несёт субсидиарную ответственность за регионального оператора при нарушении им Закона. При этом финансовая субсидиарная ответственность Субъекта в высоко дотируемом регионе видится явлением достаточно туманным. Впрочем, заключались же когда-то браки по воле родителей не знавшими до этого друг друга женихом и невестой и без высоких чувств, а семья и хозяйство порой получались крепкими. Может быть, и в нашем случае есть надежда на то, что со временем региональный оператор, фактически назначенный действиями в форме бездействия различных структур, призванных обеспечить информационное сопровождение принятого Закона, подарит всем нам счастье капитального ремонта дома за наши же деньги.

Тем не менее, уровень «долгосрочности» программы, недостатки при её формировании,

отмеченные ранее, предоставленная региональными законодателями оператору возможность использовать при проведении ремонта 90% средств, поступивших в год предыдущий без учёта текущих поступлений, существенно отодвинут сроки её исполнения, а непредсказуемость общеэкономических процессов для собственников, капитальный ремонт домов которых запланирован даже через 5 лет (а таких подавляющее большинство) вполне может превратить «общий котёл» в очередную стоящую вершиной вниз на гладкой поверхности финансовую пирамиду, и отрицать наличие подобных рисков в душе не могут даже самые стойкие приверженцы нововведений.

Обобщая выше изложенное, считаю, что **формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счёте при урегулировании вопроса о величине банковского процента по вкладам выше прогнозного уровня инфляции для большинства собственников является делом менее рискованным и в большей степени гарантирующим своевременный капитальный ремонт.** К тому же принятие решения по мере накопления средств о проведении капитального ремонта в сроки более ранние психологически воспринимается менее остро, чем решение о дополнительных сборах при необходимости ремонта в случае, если в соответствии с программой его сроки значительно отодвинуты.

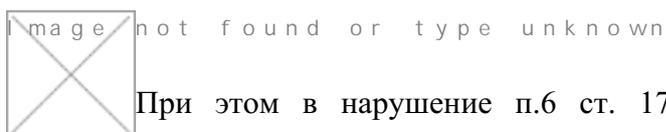
Где же окажется в итоге основная часть взносов на капитальный ремонт в нашем городе?

При невысоком уровне разъяснительной работы по вопросам новой схемы организации капитального ремонта, за которую Республику совершенно справедливо критиковала российская Общественная палата, судьба ремонта для большинства горожан будет определяться региональным оператором.

В условиях, когда за весь запланированный период действия региональной программы прогнозируемый объём взносов на капитальный ремонт собственниками при утверждённых в настоящее время размерах минимального взноса на квадратный метр площади помещений 4,1 рубля (5,3 рубля в домах, оборудованных лифтами) составит порядка 2,5 миллиарда рублей, в течение последних 5 месяцев вопрос о форме их накопления у нас не стал предметом обсуждения многочисленных круглых столов и открытых дискуссий. Весьма сдержанно взирала на происходящее пресса. Проходившие немногочисленные собрания собственников при участии представителей регионального оператора выглядели агитационным мероприятием под девизом: Деньги — в «котёл»! При этом сам размер минимальных взносов и прогнозная сумма годовых сборов в размере 85 миллионов рублей при отсутствии информации о возможных размерах финансовой поддержки программы из бюджета на долгосрочный период дают все основания считать, что надежды по крайней мере второй половины построенных вокруг «котла» в огромной очереди «за капремонтом» собственников экономически не состоятельны, как и гарантированные обязательства регионального оператора выполнить ремонт в запланированных объёмах.

Можно бесконечно долго обвинять в отсутствии активности живущих волею судьбы под общей крышей граждан, но повышать эту активность необходимо в том числе и предоставлением полной и объективной информации о происходящих процессах в жилищной сфере, и реализацией принятых Законов в установленные сроки и в полном объёме всеми её участниками.

Сам факт того, что за месяц до окончания срока принятия решения не более 10% проживающих в многоквартирных домах города собственников определились со способом формирования фонда капитального ремонта, в первую очередь характеризует объём и качество проведённой по данному вопросу разъяснительной работы.



При этом в нарушение п.6 ст. 170 Жилищного Кодекса орган местного самоуправления начал организовывать соответствующие собрания лишь за месяц до окончания срока принятия решения собственниками по рассматриваемому вопросу, и проводниками идей муниципалитета на данном направлении в условиях дефицита

времени являются порой слабо изучившие вопрос активисты территориального общественного самоуправления. Когда на собраниях в форме очного голосования кворум, как правило, отсутствует, с учётом последующей необходимости проведения заочного голосования, в большинстве домов муниципального образования необходимые решения, вероятно, приняты не будут, и тот же орган местного самоуправления примет решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении таких домов на счете регионального оператора.

Для реализации права предложенного Законом выбора в нашем городе осталось 26 дней. Право изменить форму формирования фонда капитального ремонта, определённую муниципалитетом при отсутствии нашего выбора, возможно реализовать в любое время. Вот только вступит такое решение в силу только через два года с момента его принятия. И на специальный счёт дома в этом случае мы наверняка получим обесцененные инфляцией деньги.

Нам предложили копить деньги на капитальный ремонт в банках. Вот только стекло той банки, в которой будут храниться «колхозные» деньги, кажется мне по изложенным выше причинам не вполне прозрачным...

Автор: Долотов Н.С.