



ГАЛИНА ПЕТРОВНА ХОВАНСКАЯ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИТЕТА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ
ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ
ХОЗЯЙСТВУ

СПОСОБ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА: ВЫБОР ЗА ЖИЛЬЦАМИ

В России 1 января 2013 года вступил в силу Федеральный закон Российской Федерации от 25 декабря 2012 года №271-ФЗ “О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации”, посвященный созданию системы финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов

История этого закона была непростой. Принятый летом 2012 года в первом чтении документ вызвал бурю критики со стороны граждан и высоких должностных лиц, потому что в нем содержался принцип “общего котла”. Согласно этому принципу, деньгами, собранными со всех собственников, в дальнейшем должен распоряжаться региональный оператор по усмотрению управляющего им чиновника. Во-первых, такая схема противоречила Гражданскому кодексу Российской Федерации. В нем сказано, что собственники несут бремя содержания своего имущества, но не имущества собственников соседнего дома. Однако право определять, на какие дома направить средства собственников из “общего котла”, согласно первоначальной редакции, принадлежало чиновнику. Во-вторых, возникла проблема сохранности этих средств. Например, когда деньги хранятся в банке, действует серьезное банковское законодательство со страхованием вкладов. Региональному же оператору, который будет создаваться на региональном уровне, гарантировать сохранность этих средств нечем, поскольку, как мы знаем, большинство регионов являются дотационными и средств в их бюджетах на такие гарантии нет.

Если продолжать говорить о недостатках данной схемы, то необходимо упомянуть следующий момент. Цикл от одного капитального ремонта до другого составляет 20–25 лет. Допустим, у граждан, которые недавно въехали в новую квартиру или дом, возникает желание самим делать в будущем капитальный ремонт. Собственники жилья, разумеется, считают нецелесообразным вносить деньги по схеме “общего котла”, понимая, что неизвестно, что будет через 25 лет, ведь никто не защищен от кризисов. Между тем в нашей стране уже накоплен достаточный опыт решения подобных проблем. Так, в крупных городах примерно 10% жилищного фонда составляют дома бывших жилищно-строительных кооперативов. Многие из них к настоящему времени преобразовались в товарищества собственников жилья (ТСЖ). В таких ТСЖ 100% собственников являются физическими лицами. Жильцы с момента постройки дома отвечают за все, давно уже создав различные фонды – резервные, капитального ремонта. На них не распространяются старые обязательства государства по финансированию капитального ремонта бывшего государственного, а теперь уже

муниципального фонда. Таким собственникам жилья надеяться не на кого, они решают проблемы самостоятельно. При этом они не собирают деньги по 25 лет, а осуществляют ремонт по мере возникновения необходимости. Надо поменять трубы в подвале – они меняют трубы. Нужно починить крышу – они чинят крышу. Нужно заменить лифты – меняют (а это очень серьезная финансовая операция: замена лифта стоит примерно 1,5 млн рублей). Такая схема представляется мне правильной и понятной.

В ходе работы над законопроектом удалось озвучить проблему финансирования по схеме “общего котла” Председателю Правительства Российской Федерации Д.А. Медведеву. Он указал, что документ требует радикальной переработки. В результате в проекте, который был подготовлен ко второму чтению, появилась еще одна схема – нормальная и естественная. Она предполагает создание специального счета, на котором граждане смогут накапливать деньги на ремонт своего дома. Распоряжаться этими средствами будет выбранное собственниками ответственное лицо, в зависимости от того, какая структура управляет домом, – ТСЖ, ЖСК или управляющая организация. Естественно, что распорядительные функции имеют жесткие целевые установки, то есть на что можно истратить эти деньги, а на что нельзя. Это выгодно отличает вторую схему от первой, при которой собственник не знает, куда идут его средства: может быть, на ремонт соседнего дома. При второй схеме жители смогут своими глазами оценить качество ремонта в своем доме.

Недостаток первой схемы заключается еще и в том, что выбор подрядчиков должен был осуществляться не собственниками, а чиновниками. Здесь присутствует коррупционная составляющая, при которой подряд может получить нужная компания за определенные отчисления – “откаты”. Таким образом, собственнику невозможно контролировать расходование средств, которые он сдает в “общий котел”. К тому же нельзя забывать об инфляции. Даже при схеме, когда средства собираются на специальный счет дома, предпочтительнее не ждать 25 лет, а ремонтировать по мере возникновения необходимости.

В конце 2012 года Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству провел всероссийское совещание в Ростове-на-Дону, на которое съехались представители из многих регионов. На совещании в числе прочих обсуждался вопрос кредитования собственников жилья, решивших провести капитальный ремонт в доме. Тут необходимо отметить, что в результате планомерной работы депутатов первоначальное положение, с которым законопроект был принят в первом чтении, о том что участвовать в таком кредитовании могут только пять крупнейших банков России, было из-

менено. Во втором чтении была принята поправка, согласно которой в этом процессе могут участвовать банки с уставным капиталом не менее 20 млрд рублей, при этом договор будет бессрочным. Однако такое условие исключает участие региональных банков, с чем нельзя согласиться, так как они зачастую более устойчивы, чем крупные банки, в критических ситуациях. В уже действующем законе прописана норма, что банк должен контролировать целевое использование средств. Также в документе подчеркивается, что «собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете». Возврат заемных средств будет осуществляться за счет взимания платежей с собственников квартир. Эта новая строка оплаты появится в платежных квитанциях собственников в середине 2014 года.

Хочу обратить внимание, что в принятом законе прописана норма, согласно которой владельцы квартир имеют право изменить способ формирования фонда капитального ремонта. Жители, выбравшие вариант «общего котла», смогут поменять его и собирать деньги на ремонт своего дома, если у них нет непогашенных кредитов. Но смена произойдет не сразу, а только через два года после соответствующего уведомления регионального оператора, управляющего «общим котлом».

В субъектах РФ к 1 июля 2013 года должны быть приняты нормативные акты о создании программ регионального капитального ремонта. В каждом субъекте региональным законом установят минимальный взнос, который будет взиматься с жителей многоквартирных домов при проведении капитального ремонта. На региональном уровне размер платы будет зафиксирован в законе, а методология расчета ее пределов будет разработана на федеральном уровне. Размер платы, которая будет взиматься в каждом регионе, зависит от общего состояния жилищного фонда, от его размера и от стоимости капитального ремонта. Взнос составит примерно от 5 до 10 рублей за каждый квадратный метр жилого помещения, хотя собственники могут установить более высокую планку. После того как программы будут утверждены, собственники жилья за два месяца должны будут определиться со способом формирования фонда и открыть специальный счет только на свой дом или отдать деньги оператору, который утверждается властями субъекта РФ.

В заключение хочу отметить, что системе финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов еще предстоит пройти существенную доработку во время весенней сессии Государственной Думы.