

«ВЛАДЕЛЬЦАМ СЧЕТОВ ВЫГОДНО КРЕДИТОВАТЬСЯ»

ИРИНА БУЛГАКОВА, РУКОВОДИТЕЛЬ ДИРЕКЦИИ ПО РАБОТЕ С МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ БАНКА МОСКВЫ, ОБ ОСНОВНЫХ ПАРАМЕТРАХ И НОВЫХ УСЛОВИЯХ ЖИЗНИ В ЭПОХУ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ ДЛЯ АККУМУЛИРОВАНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ НА КАПРЕМОНТ ЖИЛЬЯ.

Б Прежде капитальный ремонт жилых домов проводился за счет государственного бюджета. Теперь, когда более 80% жилья в частной собственности, выделение бюджетных средств на капремонт жилья ограничено. Поэтому были введены обязательные отчисления собственников жилья на капитальный ремонт.

МЯГКОЕ СОФИНАНСИРОВАНИЕ

BUSINESS GUIDE: В последние два года в России идет формирование новой системы капремонта многоквартирных домов. Почему потребовалось менять прежнюю систему и в чем преимущество новой?

ИРИНА БУЛГАКОВА: Система капитального ремонта у нас в стране начиная с СССР существенно отличалась от того, что происходило в мире. Собственность у нас в стране была вся государственная, и государство, как собственник, само определяло, когда и в какие сроки будут ремонтироваться дома. И оно же предусматривало на это деньги в бюджете. Затем средства передавались в ЖЭКи, которые и занимались ремонтом домов. Исключение составляли дома, построенные силами жилищно-строительных кооперативов: в этом случае собственниками были жильцы этих домов и кооператив сам собирал деньги, в том числе на капитальный ремонт. Но после изменения Конституции РФ в 1993 году граждане начали становиться собственниками своего жилья, и получалось, что у государства не оставалось обязательств по капитальному ремонту приватизированного жилья. Собственно, из-за существенных изменений в составе собственников жилья и появилась новая система проведения его капитального ремонта.

BG: Как работает эта система в других странах?

И. Б.: В других странах эта система работает иначе, потому что в международной практике практически нет случаев, когда 82–84% населения являются собственниками в многоквартирных домах. Там доля таких собственников обычно составляет 30–40%, при этом существует такое понятие, как «субсидиарная ответственность». Кроме того, за рубежом собственники несут ответственность в том числе за то, что их дом может быть признан аварийным. Поэтому и система капремонтов за рубежом иная: жильцы таких домов в большей степени сами определяют, когда им ремонтировать дом, как ремонтировать, и собирают деньги на этот ремонт. Но обязательных выплат на эти цели, как правило, нет. Конечно, создается что-то вроде аварийных фондов, чтобы было какое-то количество денег на непредвиденные обстоятельства. В любом случае во всех развитых странах есть аналог наших жилищных инспекций, которые проверяют многоквартирные дома, их техническое состояние. Они могут написать предписание, что дом начинает нести угрозу окружающим и требует срочного ремонта, и если собственник не выполнит ремонт в определенные сроки, к нему могут быть применены штрафные санкции. К слову, сегодня в странах Европы идет борьба за энергосбережение и снижение углеродных выбросов. За выполнением этих параметров власти также следят очень строго.

BG: Российское законодательство в этом плане более мягкое?

В МЕЖДУНАРОДНОЙ ПРАКТИКЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ СЛУЧАЕВ, КОГДА 82–84% НАСЕЛЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ СОБСТВЕННИКАМИ В МОНОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ. ДОЛЯ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ ОБЫЧНО СОСТАВЛЯЕТ 30–40%



ЮРИЙ МАРТЫНОВ

И. Б.: Да, и именно потому, что большая часть российских граждан получила квартиры в результате приватизации, государство не может так просто снять с себя ответственность за это жилье. Поэтому сегодня на софинансирование капитальных ремонтов идут и бюджетные деньги. К сожалению, сейчас они значительно меньше, чем в предыдущие годы, но они пока есть. Поэтому и возникла необходимость плату за капитальный ремонт закрепить законодательно. Ее в обязательном порядке обязаны вносить все собственники помещений в многоквартирном доме: как физические, так и юридические лица. Эти средства должны идти на капитальный ремонт многоквартирных домов, исключая аварийные здания и дома, жильцы которых не имеют общего имущества.

ДВЕ ФОРМЫ НАКОПЛЕНИЯ

BG: Каким образом собираются средства на проведение капремонтов?

И. Б.: По законодательству, которое у нас на сегодня принято, есть две формы накопления денег на капитальный ремонт. В одном случае жильцы дома могут двумя третями голосов решить собирать деньги на капремонт сами

МАСТЕР ЖИЗНИ

Ирина Булгакова — руководитель дирекции по работе с муниципальными проектами ОАО «Банк Москвы». Родилась в 1962 году в г. Борисполе Киевской области. В 1985-м окончила Киевский политехнический институт, в 2004-м — Российскую академию государственной службы при президенте РФ. В 1985–1987 годах — мастер пароводяного хозяйства в Новом Уренгое. В 1998–2006 годах — руководитель отдела, начальник управления энергосбережения, заместитель директора департамента энергетики и жилищно-коммунального комплекса, председатель региональной энергетической комиссии, руководитель службы по тарифам ОАО НОВАТЭК. В 2007–2008-м — заместитель генерального директора, генеральный директор ОАО «Энергетическая северная компания». В 2008–2009-м — заместитель генерального директора по инвестициям ОАО ТГК-2. В 2009–2012-м — директор департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития РФ. В 2012–2013-м — заместитель руководителя Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Президент саморегулируемой организации управляющих компаний «Национальный жилищный конгресс» (НП СРО «Национальный жилищный конгресс»). С августа 2013 года — в ОАО «Банк Москвы».

ПРОГРАММИРОВАНИЕ ПО ЗАКОНУ

Новая система капитального ремонта многоквартирных домов, которая будет реализована во всех регионах страны, основана на том, что средства на основные виды работ будут поступать непосредственно от собственников жилья в виде взносов. Согласно Жилищному кодексу, в перечень работ по капитальному ремонту многоквартир-

ных домов входят следующие: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления, ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонта лифтовых шахт, ремонт кровель, ремонт подвальных помещений, относя-

только на свой дом. При этом голоса подсчитываются пропорционально площади жилья голосующих граждан, а не количеству проживающих в этом доме. Приняв такое решение, граждане принимают на себя обязанность заниматься платежными документами, отслеживать движение средств и предоставлять всю необходимую отчетность в Госжилинспекцию. Для этого открывают специальный счет в одном из 40 крупнейших российских банков, владельцем которого становится ТСЖ или региональный фонд капитального ремонта. На этот специальный счет и поступают впоследствии перечисления от жильцов дома на его капитальный ремонт. Этот счет обладает иммунитетом, и ни на какие цели, кроме как на капитальный ремонт дома, эти средства истрачены быть не могут. Все условия финансирования капремонта прописаны в Жилищном кодексе и приняты на общем собрании жильцов дома.

Обслуживание спецсчета немного сложнее для банков, но такая форма накоплений очень удобна для жильцов, поскольку они сами определяют, когда и какие еще виды ремонта они хотели бы провести в своем доме кроме описанных в Жилищном кодексе. Конечно, наличие спецсчета требует от жильцов принятия самостоятельных

решений и ответственности за свои решения, но людей, которые бы хотели управлять своим домом самостоятельно, сегодня уже немало.

И все-таки, по нашей информации, большая часть жителей, а сегодня это больше 90%, предпочитает пока другую систему платежей на капремонт, когда все их взносы поступают в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта субъекта федерации. Такие фонды созданы уже практически во всех регионах, некоторые из них уже начали получать средства и тратить их в рамках программ капитального ремонта. Программы по финансированию капремонта принимаются на срок, как правило, 30–35 лет, в некоторых субъектах федерации они могут быть рассчитаны на 25 лет — это зависит от характеристики домов, которые участвуют в этой программе, от размера взносов и возможностей регионального бюджета.

С одной стороны, такая система проще тем, что в этом случае всем занимается региональный оператор, то есть жильцам не надо ни о чем думать и принимать решения — за них все сделает регоператор. С другой стороны, жильцы ни на что и не влияют и от них ничего не зависит — кому региональный фонд доверит капитальный ремонт, тот и будет его делать. Региональный оператор просто будет присылать жильцам соответствующую платежку. Правда, капремонт должен быть выполнен в сроки, оговоренные в программе, а его качество должно соответствовать всем государственным стандартам.

BG: Кто в этом случае следит за качеством проведенного ремонта?

И. Б.: Поскольку региональный оператор выбирает подрядчика для проведения работ, то он же следит и за качеством выполненных работ — для этого у него есть надзорная функция. Кроме того, в некоторых субъектах региональные операторы пытаются привлечь к этому и собственников жилья. Это правильно, потому что невозможно создать при операторе структуру в сотни человек, чтобы следить за состоянием каждого дома в городе. А жители свой дом знают лучше и внимательнее могут оценивать качество проведенного ремонта.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

BG: Как формируются размеры взносов на капремонт?

И. Б.: Размер взносов рассчитывается в каждом регионе на основании Жилищного кодекса согласно предусмотренному в нем перечню ремонтных работ, необходимых для проведения в этом регионе. Минимальный перечень указан в Жилищном кодексе, самая маленькая сумма на сегодняшний день 2 руб. за 1 кв. м общей площади. Сумма взноса может быть дифференцирована в зависимости от типов здания, возраста жилого сектора, климатических условий. При этом каждый регион имеет право добавить в программу капремонта свои работы, необходимые с учетом природных условий, конструктивных особенностей домов, их состояния, платежеспособности жителей региона.

Все взносы должны ежемесячно поступать на счета, открытые в российских банках из списка, который ежеквартально публикуется на сайте Центробанка. Крите-

ремонт, не дожидаясь сроков, определенных региональной программой.

ЗА СЧЕТ СОФИНАНСИРОВАНИЯ

В среднем размеры взносов в регионах установлены на уровне от 5 до 7 руб. за квадратный метр, иногда с отличиями в муниципальных образованиях. Наиболее высокий размер взносов — 12 руб. — установлен в Тюменской области

(в ЯНАО и ХМАО). Один из самых низких размеров взносов сегодня — 2 руб. за квадратный метр — установлен в Санкт-Петербурге: там местные власти решили воспользоваться своей возможностью софинансирования затрат на капитальный ремонт за счет бюджета.



РЕГЛАМЕНТ