

В СЧЕТ НАШЕГО ДОМА

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ИЗНОШЕННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ СОСТАВЛЯЕТ 60–70%, И ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ РАСТЕТ С КАЖДЫМ ГОДОМ. ПРОВОДИМАЯ СЕГОДНЯ ЖИЛИЩНАЯ РЕФОРМА ПРИЗВАНА ПЕРЕЛОМИТЬ СЛОЖИВШУЮСЯ ТЕНДЕНЦИЮ И ОБЕСПЕЧИТЬ ПОДДЕРЖАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В НАДЛЕЖАЩЕМ ВИДЕ.

МАРИЯ РЫБАКОВА

Б Капремонт — это ремонт инженерных коммуникаций (электро-, тепло- и водоснабжение), крыши, фасада, фундамента, подвальных помещений, а также, если это предусмотрено региональным законом, другие работы, такие как, например, ремонт свай и работы по энергосбережению.

РАСЧИЩАЯ ФАСАД В СССР капитальный ремонт проводился планоно за счет балансодержателей многоквартирных домов — ЖЭКов, затем с переходом многоквартирных домов на баланс муниципалитетов этими вопросам в силу своих возможностей занимались органы местного самоуправления. Во время перестройки наступил экономический спад, поэтому планы не выполнялись и дома не ремонтировались. Именно это стало основной причиной столь тяжелой ситуации, которая сложилась сегодня. С 1 марта 2005 года со вступлением в силу Жилищного кодекса РФ обязанности по капитальному ремонту домов были официально закреплены за собственниками жилья, но механизм выполнения этих обязанностей появился и оформился только в 2012 году — с момента установления в Жилищном кодексе РФ обязательных отчислений на капитальный ремонт.

После начала приватизации стал постепенно формироваться класс собственников жилья. Но у собственников должны быть не только права, но и обязанности, и эти обязанности, в том числе по содержанию жилых домов в надлежащем виде, вместе с правом собственности перешли новым владельцам. Своевременным ремонтам мешало не только непонимание новыми владельцами своих обязанностей, но и отсутствие необходимых правовых механизмов для финансирования работ, а часто и самих финансов. Проведение капитального ремонта часто понималось не как обязательные плановые мероприятия по поддержанию дома в надлежащем состоянии, а как добровольное решение собственников жилья профинансировать за свой счет значительные по размеру капитальные затраты. Принимая во внимание резкое снижение объемов проводимых капитальных ремонтов, в 2007 году был принят закон №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и этот фонд за счет средств, полученных из федерального бюджета, начал компенсировать гражданам до 95% средств, необходимых для проведения капремонта.

Но любой бюджет не безграничен, и выделенных из федерального и регионального бюджетов средств на программы Фонда ЖКХ было достаточно для проведения капитального ремонта только 13% от общей площади домов на территории страны (всего проведен ремонт в многоквартирных домах общей площадью 426 млн кв. м). Оставлять ситуацию без изменений было опасно в первую очередь для самих жильцов: дома ветшали с каждым годом. Именно это и стало катализатором для запуска реформы.

Следует отметить, что подобные механизмы действуют в большинстве стран мира. В Европе, например, собственники жилья обязаны делать ремонт фасада раз в 10 лет и капитальный ремонт здания — раз в 20 лет. Существенная разница заключается в том, что в России, в отличие от, например, стран Европы, 82% жильцов именно собственники отдельных квартир, а не наниматели. Теперь и у нас каждый собственник квартиры обязан вносить определенную сумму на капитальный ремонт многоквартирного дома соответ-

ственно занимаемой площади. То есть чем больше квартира, тем больше и доля взноса на ремонт. При этом законом предусмотрено, что если дом в процессе эксплуатации будет признан аварийным, то за часть собранных средств на капитальный ремонт его снесут, а разницу вернут гражданам.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ Важно отметить, что законодательством детально проработаны и механизмы сбора средств на капремонты. Так, Жилищный кодекс предусматривает два способа сбора средств — «индивидуально» и «централизованно». В первом случае жильцы на общем собрании решают сами формировать средства на капремонт и управлять деньгами для ремонта своего дома. При этом они должны быть готовы заниматься платежными документами и отслеживать движение средств, предоставлять всю необходимую отчетность в Госжилинспекцию. Им необходимо открыть специальный счет, владельцем которого является ТСЖ или региональный фонд капитального ремонта, а с 2015 года таким владельцем может быть и управляющая компания. При этом важно отметить, что открывать нужно особый счет. И ряд банков уже разработал специальные продукты для этих целей. Средства со специального счета могут быть направлены только на оплату работ по капитальному ремонту, а выбор надежного банка с государственным участием для открытия такого счета гарантирует сохранность средств. Кроме того, у специального счета есть иммунитет: с него невозможно снять деньги на какие-либо цели, кроме капитального ремонта, он не попадает в конкурсную массу при ликвидации ТСЖ. Если владелец решит продать квартиру, то плату в этот фонд продолжает вносить новый собственник квартиры.

Второй вариант будет применяться в тех случаях, когда жильцы собрание не проведут. Взносы все равно будут с них истребованы, а вырученные деньги поступят в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта субъекта федерации.

На сегодняшний день региональные фонды капремонта уже созданы почти во всех регионах, некоторые из них уже

начали получать средства и тратить их в рамках программ капитального ремонта. В то же время региональный оператор, являясь 100-процентной «дочкой» региональной администрации, будет тщательно контролироваться как самой администрацией, так и множеством проверяющих организаций. Например, открывая счет в Банке Москвы, региональный оператор получает возможность приобрести дополнительную услугу, которая позволит ему видеть и контролировать все операции по расчетам с подрядчиками. Региональный оператор сможет с помощью Центра финансового контроля разрешать те платежи, по которым выполненные работы подтверждены актом приемки, а до тех пор средства будут находиться замороженными на счету подрядчика.

Но что делать, если жильцы отнеслись к своим обязанностям ответственно, деньги сдали, но средств на необходимый объем работ не хватает? Иными словами, если дом остался им в совсем плачевном состоянии? Тут есть свои нюансы. Дело в том, что банки не могут напрямую кредитовать собственников многоквартирного дома. Таких механизмов на данный момент не существует, а у ТСЖ или ЖСК нет никакого предмета залога, поскольку общественные зоны, в том числе подвалы и чердаки, являются общей собственностью членов кооператива или товарищества, распределенных пропорционально их жилой площади. Большинство банков могут выдать кредит частному лицу на общих основаниях, например под залог его собственной квартиры, и такие примеры существуют. Например, Банк Москвы разработал специальный кредитный продукт для ТСЖ на цели капремонта жилья. Источником погашения по такому кредиту предполагаются взносы на капитальный ремонт. Впрочем, если в региональном законе региональные фонды капремонта будут наделены такими полномочиями, банки смогут кредитовать ТСЖ под их поручительство. В этом случае процесс кредитования будет еще более активным.

БАНК ДОВЕРИЯ Когда речь идет о коллективных накоплениях и крупных суммах, обеспечение сохранности денежных средств и прозрачность платежей становится

➤ ДОСЧИТАЕМСЯ ДО КАЖДОГО ГРАЖДАНИНА
НАТАЛИЯ СИНИЦЫНА, дирекция по работе с муниципальными проектами Банка Москвы, отмечает, что Жилищный кодекс предусматривает два способа сбора средств — на специальный счете или на счете регионального фонда капитального ремонта, который создается субъектом РФ.



БАНК МОСКВЫ

В первом случае собственники квартир на общем собрании принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. То есть на отдельный дом открывается специальный счет, владельцем которого может быть объединение собственников жилья (ТСЖ, ЖК или ЖСК) или региональный фонд капитального ремонта, а с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть управляющая организация. Специальный счет открывается на отдельном балансовом номере счета. Денежные средства с этого счета могут быть израсходованы исключительно на цели капитального ремонта с предоставлением в банк подтверждающих документов. На денежные средства на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца спецсчета, не связанным с капремонтом. Спецсчет не попадает в конкурсную массу при ликвидации ТСЖ, ЖК, ЖСК. Во втором случае, если жильцы не активны, их взносы будут поступать в некоммерческую организацию — фонд капитального ремонта региона.

Есть очень активные жильцы, которые перечисляют средства в размере, превышающем минимальный. С энтузиазмом в программу включились жители Ростовской и Новосибирской областей. Добавлю, что Банк Москвы был первым банком, который в прошлом году объявил условия для открытия специальных счетов, а сейчас мы пересмотрели тарифы для специальных счетов и сделали их наиболее привлекательными — это бесплатное открытие и ведение специальных счетов, интернет-система «Банк-клиент». Также Банк Москвы первым из банков разработал кредитный продукт для ТСЖ на цели финансирования капитального ремонта.

Для региональных операторов мы предлагаем специализированные электронные продукты, которые позволяют управлять большим количеством специальных счетов, выгружать необходимую отчетность, осуществлять контроль за расходованием денежных средств подрядными организациями. Также мы разработали сервис по идентификации поступающих платежей собственников и предоставлению региональному оператору реестров распознанных и нераспознанных платежей, что значительно облегчает работу регионального оператора. Помимо вышесказанного по желанию регоператора мы можем создать на его сайте личный кабинет, с помощью которого можно будет не только отслеживать движение средств, но и уплатить взносы за капремонт. Так, уже в настоящее время мы устанавливаем на сайте Приморского регоператора во Владивостоке личный кабинет для каждого гражданина.

ключевой задачей. В первом случае, когда счет ведет региональный оператор, контроль обеспечивает он. Региональный оператор и региональная власть несут ответственность перед жителями за то, что за их взносы будет проведен капитальный ремонт в сроки, установленные региональной программой капремонта. А при открытии специального счета основа сохранности средств — это выбор надежного банка.

Важно отметить, что Жилищным кодексом установлены только минимальные требования к банкам. Например, его собственный капитал должен быть более 20 млрд руб. Планка действительно невысокая, тем более для регионов, где годовой оборот по капитальному ремонту составляет несколько миллиардов рублей. Поэтому, чтобы максимально обезопасить свои средства, эксперты рекомендуют выбирать из числа тех банков, чей собственный капитал составляет не менее 100 млрд руб. При этом наличие государственного участия в капитале банка также является дополнительной гарантией стабильности.

Для сохранности средств важна не только надежность банка, но и строгий контроль за расходами. Для этого в Жилищном кодексе установлена процедура банковского контроля за списанием средств. При открытии счета специалист в банке обязательно проверяет все необходимые документы: устав ТСЖ, юридические полномочия директора, протокол проведенного собрания жильцов и так далее. После открытия счета можно начинать поступление денег от каждого гражданина — члена ТСЖ, ведется их учет, а владельцу счета поступают сведения о том, какие средства и когда были зачислены. Важно отметить, что при заявке на списание средств специалист банка также запрашивает определенный перечень документов, в том числе очередной протокол собрания жильцов. И если, согласно данному протоколу, две трети участников собрания не одобряют решение о проведении и оплате ремонта, деньги останутся на счете — снять их будет невозможно. Исключением является случай, когда срок ремонта наступил, а решение члены ТСЖ не приняли. В таком случае капитальный ремонт заказывает муниципалитет, а затем предъявляет в банк требование об оплате выполненных работ.

Первым банком, который в прошлом году объявил условия для открытия специальных счетов, был Банк Москвы. Сегодня банк предлагает специальные льготные условия для спецсчетов: бесплатное открытие и ведение этих счетов. Кроме того, владельцам спецсчетов (ТСЖ и УК) могут быть предоставлены дополнительные услуги для повышения удобства — например, доступна услуга предоставление детализированных выписок по счету или возможность создания электронного кабинета.

Б Согласно расчетам экспертов, в целом по России объем потенциальных средств на капремонты оценивается в 150–180 млрд руб. в год. Объем ежегодного сбора по регионам различается в зависимости от установленных размеров взносов за капитальный ремонт. К примеру, в Ростовской области планируется собирать в год около 3 млрд руб., в Свердловской — 5,8 млрд руб., в Приморском крае — 2,1 млрд руб., Красноярском крае — 6,4 млрд руб., Московской области — 8,8 млрд руб., в Санкт-Петербурге — 1,5 млрд руб.. По Москве точных данных пока нет. ■

ПЕРВЫМ БАНКОМ, КОТОРЫЙ ЕЩЕ В 2013 ГОДУ ОБЪЯВИЛ УСЛОВИЯ ДЛЯ ОТКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ, БЫЛ БАНК МОСКВЫ. СЕГОДНЯ БАНК ПРЕДЛАГАЕТ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ЛЬГОТНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ СПЕЦСЧЕТОВ: ИХ БЕСПЛАТНОЕ ОТКРЫТИЕ И ВЕДЕНИЕ



КАПРЕМОНТ