



СФ

С О В Е Т
Ф Е Д Е Р А Ц И И

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АНАЛИТИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
АППАРАТА СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ВЕСТНИК № 43 (596)

«О проблемах реализации финансирования и
проведения капитального ремонта
многоквартирных домов»
(по материалам Научно-методического
семинара Аналитического управления
Аппарата Совета Федерации
8 октября 2015 г.)

МОСКВА • 2015



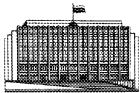


Настоящий Аналитический вестник подготовлен по материалам Научно-методического семинара Аналитического управления Аппарата Совета Федерации на тему «О проблемах реализации финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов».

В семинаре приняли участие Председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г.П. Хованская, представители Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России, Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» Московской области, Фонда «Институт экономики города», Научно-исследовательского института «Управление проектами развития территорий» Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова, Общественной палаты города Москвы, Общественной палаты Московской области, Палаты молодых законодателей при Совете Федерации, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, Контрольно-счетной палаты Московской области, Совета МКД Ломоносовского района города Москвы, Аналитического управления Аппарата Совета Федерации.

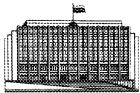
На семинаре обсуждались актуальные вопросы организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, его финансирования и государственной поддержки. Участники семинара отметили необходимость реализации мер социальной поддержки людей пожилого возраста, создания эффективного механизма информирования граждан о новой системе капитального ремонта многоквартирных домов.

Материалы Аналитического вестника могут быть полезны для практической работы членов Совета Федерации, депутатов Государственной Думы, представителей федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, экспертов, специализирующихся на проблемах жилищно-коммунального хозяйства.



СОДЕРЖАНИЕ

С.Л. ПОСТНИКОВ , заместитель начальника Аналитического управления Аппарата Совета Федерации.....	3
Г.П. ХОВАНСКАЯ , председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.....	3
О.Н. ДЕМЧЕНКО , руководитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России.....	14
А.В. ЧЕРНЫШИН , генеральный директор Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» Московской области.....	26
А.А. СОКИН , заместитель Председателя Омского городского Совета, член Палаты молодых законодателей при Совете Федерации.....	37
И.В. ГЕНЦЛЕР , директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города».....	43
С.И. НОСОВ , директор Научно-исследовательского института «Управление проектами развития территорий» Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова.....	48
Н.С. ГОЛОВКОВА , член Общественной палаты города Москвы.....	50
В.М. МАМЧУР , член Общественной палаты Московской области, председатель общественной организации «Общественный контроль в сфере строительства и ЖКХ Московской области».....	52
И.В. ГОРДЕЕВА , председатель Совета МКД Ломоносовского района города Москвы.....	56
П.В. НОВИКОВ , аудитор Контрольно-счетной палаты Московской области.....	58
А.С. ВЕРБИЦКИЙ , председатель Экспертного совета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.....	60



**Научно-методический семинар
Аналитического управления на тему
«О проблемах реализации финансирования и проведения
капитального ремонта многоквартирных домов»
(Совет Федерации, 8 октября 2015 года)**

Из материалов стенограммы

С.Л.ПОСТНИКОВ, *заместитель
начальника Аналитического
управления Аппарата Совета
Федерации*

Уважаемые коллеги! Мы сегодня обсуждаем тему «О проблемах реализации финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов». В настоящее уже можно подвести первые итоги мониторинга данной проблемы и посмотреть, где есть действительно проблемы, где есть провалы, где есть недоработки, что можно сделать. То, что капитальный ремонт надо обеспечивать средствами, – это необходимое условие. А вот достаточна ли та система, которую мы приняли в виде закона, и субъекты Федерации начали развивать у себя, – этот вопрос как раз и является темой нашего обсуждения.

Хочу поблагодарить всех присутствующих. На научно-методическом семинаре представлены и регионы, и федеральные органы государственной власти, и экспертное сообщество, которые помогут нам разобраться в этой проблеме и посоветуют лучшие способы ее разрешения.

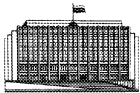
Разрешите мне предоставить слово для выступления Галине Петровне Хованской, председателю Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Г.П. ХОВАНСКАЯ, *председатель
Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-
коммунальному хозяйству*

Спасибо большое за предоставленную возможность обсудить, действительно, самую острую проблему на сегодняшний день, судя по реакции населения и по обращениям граждан в Комитет по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству.

Всплеск этих обращений пришелся на конец августа, когда подключилась к этому процессу Москва, где взнос на капитальный ремонт – один из самых высоких в Российской Федерации. Но это отдельная тема, я позже на ней остановлюсь.

Что мы на сегодняшний день предлагаем? Конечно, нужно



вспомнить историю вопроса, нужно вспомнить о том, как готовился проект закона. Он предполагал только систему «общего котла», других вариантов не было. Но это было предложение (сейчас не буду называть) высокого должностного лица.

С моей точки зрения, изначально эта норма противоречила Гражданскому кодексу и Конституции Российской Федерации. Тем не менее документ должен был пойти на второе чтение еще в сентябре. Вмешался премьер Дмитрий Анатольевич Медведев, который сказал: «Если то, что вы мне говорите, это действительно так, то проект не имеет права на существование. Его надо радикально переработать».

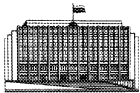
Так что благодаря не Хованской, а Медведеву появилась вторая форма накопления, когда граждане, собственники помещений, открывают счет на свой дом и ремонтируют свой дом, что требует, безусловно, больших затрат: минимальных, может быть, затрат времени и энергии, но тем не менее требует определенной активности со стороны собственников.

Это был шаг в правильном направлении, но, к великому сожалению, мы столкнулись с тем, что (Минстрой тоже подтвердит) информационная работа в регионах шла очень плохо или вообще не шла. Более того, мы сталкивались с моментами, когда просто замалчивалась форма возможности открытия спецсчета, и это приводило к тому, что 90% граждан попадали в этот «общий котел».

Мнение о том, что наши граждане ничего не хотят, ничего не могут, ничего не знают и так далее (с приставкой «не»), оно меня совершенно не устраивает. И по мере того, как шла реализация принятого уже в декабре закона, мы видели, что те граждане, которые попали в «общий котел»... Я хочу напомнить, что не все регионы воспользовались поправкой, которую мы дали (внесли в законодательство), о продлении сроков принятия решений и об утверждении программы, связаны эти два события.

В тех регионах, где такую возможность предоставили, и там, где губернаторы понимали, что все-таки наиболее легитимной и ответственной формой является вариант, который равноправен с «общим котлом», это написано в Жилищном кодексе, тем не менее это правильная и соответствующая Гражданскому кодексу форма накопления средств и правильная форма ответственности собственников именно за свой дом, а не за чужое имущество, там работа определенная проводилась, и в некоторых субъектах Федерации (наверное, Оксана Николаевна скажет) до 30% домов «ушли на спецсчета», то есть были открыты спецсчета в нескольких субъектах Федерации.

Сейчас (мы благодарны за поддержку Минстрою) есть понимание и у министра, и у ответственных работников министерства, что в конечном счете мы все должны уйти на спецсчета, и что «общий котел» в принципе



не имеет права на существование. Но, как вы понимаете, учитывая даже мое отношение к общему котлу, я сейчас могу сказать, что нельзя делать резких движений. Потому что уже во многих регионах стали эти средства накапливаться, уже граждане вносят эти деньги, и некоторые очень добросовестно платят. Исключение – регионы, где, как в Москве, установлен тариф 15 рублей, там у нас тоже процесс пошел отказа по домам от уплаты этого взноса. Такие факты мне уже известны, к сожалению. И резко прерывать этот процесс сейчас просто нельзя, надо делать это плавно.

В связи с этим мы, конечно, будем предлагать сократить срок выхода из «общего котла», который установлен Жилищным кодексом в два года, хотя бы до года. Потому что у нас нет никакой уверенности... Несмотря на то, что мы дали возможность всем субъектам Федерации сократить этот срок своим законом, по моим сведениям (может быть, вы уточните), только три субъекта Федерации на сегодняшний день приняли законы и сократили этот срок, в том числе и Москва. Вот в данном случае Москву можно даже похвалить за то, что они правильное решение приняли. Значит, до трех месяцев сократили Астраханская область, Москва и, по-моему, Краснодарский край. Если есть другая информация...

ИЗ ЗАЛА

И Московская область.

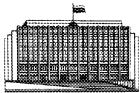
Г.П. ХОВАНСКАЯ

И Московская область. Замечательно! Значит, нас уже больше.

Это абсолютно правильное движение. Тем не менее в Жилищном кодексе мы этот срок хотим сократить, потому что, еще раз повторяю, уверенности в том, что все примут такое решение, нет.

Анализируя ситуацию, мы также столкнулись с тем, что жилищное законодательство выстроено таким образом, чтобы было сложно принять решение о спецсчете и легко попасть в «общий котел» по умолчанию. Поэтому в одном из законопроектов, о котором я обязательно скажу (мы четыре законопроекта на эту тему внесли, касающиеся в той или иной степени капитального ремонта и прав граждан), есть уже норма о том, что этот порог – две трети, квалифицированное большинство для принятия решений, сокращается до обычного большинства – 50 плюс один голос. Ну, это у нас есть в одном из проектов. Если там будут какие-то сложности, мы можем тогда и отдельный законопроект внести, тут проблем особых нет. И здесь тоже есть понимание Минстроя, в этом смысле у нас как бы единая позиция.

Так вот, какая была первая реакция населения на введение этих взносов? Могу сказать твердо, что у меня ни одной жалобы из города Санкт-Петербурга нет. Понятно, почему? Потому что, во-первых, ввели минимальный размер взноса – от 2 рублей 60 копеек до 3 рублей, причем дифференцированный в зависимости от типа домов. То есть их

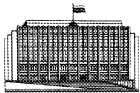


платеж, жителей Санкт-Петербурга, не вырос выше того уровня, который был установлен для платежей за коммунальные услуги, совокупного платежа. Вы прекрасно знаете, что совокупный платеж у нас ограничен предельным индексом (есть положения и в Жилищном кодексе). За этим очень четко наблюдает Президент, кстати, но он произносит: «жилищно-коммунальные услуги», обращаю ваше внимание. То есть он имеет в виду-то на самом деле общий платеж граждан, который не должен вырасти выше уровня инфляции, даже была формула «инфляция минус», помните, вот такие были заявления уже Министра экономического развития.

С чем мы столкнулись в первую очередь? Пошли на приемы, и пошли письма от пожилых людей. Первая инициатива, которую мы внесли, она сейчас уже в рассылке. Сейчас, судя по реакции прессы и вчерашней встрече Медведева с руководством «Единой России», эта идея будет поддержана в каком-то варианте. Мы не будем настаивать на авторстве, нам важно, чтобы лица старше 80 лет, одиноко проживающие (так записано в нашей законодательной инициативе), были освобождены от уплаты этого взноса, потому что, собственно, идея сама родилась из приема граждан, которые приходили. Супружеская пара (82 и 84 года) была у меня на приеме – это реальные люди, живущие в Москве. Дом поставили через 16 лет на капитальный ремонт. Бывает, что и через 20, и через 25... У нас продолжительность жизни не 100 лет, не Япония у нас, а Россия, и, к сожалению, даже в Москве этот порог 80-летний не превышает. Цена вопроса, как вы понимаете, не велика, а понимание и восприятие этой нормы будет стариками оценено по достоинству, я думаю. Давайте стариков и детей все-таки будем жалеть и оценивать...

Если вы возьмете статистику, сколько у нас таких граждан, и учтете, что у нас три четверти из них проживают в семье, вы увидите, что цена вопроса – это меньше полумиллиона человек. Как правило, их обслуживают уже социальные службы и так далее, то есть это не та цена вопроса, о которой надо спорить и говорить, тем более что многие из них являются ветеранами труда, инвалидами и имеют соответствующие льготы, то есть практически их надо освободить еще на оставшиеся 50%. Когда появятся наследники, они будут платить в полном объеме.

Это первая инициатива, которую мы внесли. Она разослана, она поддержана «Народным фронтом», она поддержана, как я вижу, Медведевым, тут даже более серьезный вариант. Я считаю, что нельзя говорить о премьерe, что он впадает в популизм. Тем не менее они поддержали, что для 80-летних освобождение полностью и понижающий коэффициент для людей пенсионного возраста (старше 60 лет). Это обсуждается, потому что наша законодательная инициатива дает право. Она не обязывает субъект принимать закон, а в силу своих возможностей финансовых дает им такое право – освободить стариков



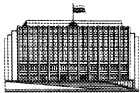
от уплаты этого взноса.

Учитывая, что у нас сейчас кризис, учитывая, что стоимость импортных лекарств выросла вдвое (и пусть нам не рассказывают о том, что там на 20% выросла цена на импортные лекарства, я просто сама сталкиваюсь с этой ситуацией), учитывая, что у таких граждан, как правило, либо хронические заболевания, либо инвалидность и так далее... Более того, мне иногда задают вопрос, почему 80 лет. Да потому что у нас доплата предусматривается даже для этой категории – по уходу, понимаете? Какими-то еще обволакивать условиями, я считаю, это нецелесообразно, и нужно именно принцип одинокого проживания, не считать, есть дети, нет детей. Иногда дети такие, что им еще и помогают эти старики из своей пенсии.

Кемерово уже собирается, да? Тулеев уже высказался, что он поддержит такую инициативу и примут закон по Кемеровской области. Цена вопроса, честно говоря, не очень велика. Как была реплика: «А кто заплатит?» Заплатят наследники в итоге.

Кроме того, нами внесена законодательная инициатива, которая тоже, видимо, не понравится Вербицкому, но тем не менее она полностью соответствует действующему законодательству и решениям высших судебных органов.

Речь идет о том, что у нас в соответствии со статьей 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» бывший наймодатель обязан произвести капитальный ремонт дома в установленные сроки в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и так далее. Все вы эту норму прекрасно знаете. Более того, помимо того, что есть прямая норма закона, есть еще решения высших судебных органов о том, что да, обязан произвести ремонт, обязательства государства никто не отменял, но после этого собственники будут платить сами, нести бремя содержания своего имущества. Абсолютно нормальный подход, никто не возражает. Но на сегодняшний день с этих граждан берут все равно взносы, если дом не признан аварийным, а в этом случае они не платят, хотя есть случаи, когда и в аварийных домах собирают этот взнос, присылают платежки. В Жилищном кодексе этой записи нет, она где-то там, в статье 16 закона о приватизации. Ну, а решения высших судебных органов далеко не все вообще смотрят и читают. Поэтому мы внесли вторую инициативу (простая вещь) о том, что начинаем платить с момента, когда произведен ремонт. Там можно предусмотреть и другие варианты. Если на дом перечислили деньги на капремонт, тогда можно даже с этого момента включаться, стартовать. Но должен быть обязательно реализован вот этот принцип, который требует исполнения обязательств государства. Об этом, кстати, говорил не только Верховный, но и Конституционный Суд. Вот посмотрите, я сейчас не буду углубляться в



детали, поверьте мне, что это так, Конституционный Суд тоже по этому поводу высказался. Это вторая инициатива.

Дальше. Третья инициатива, я уже начала о ней говорить, связана с ситуацией в таких регионах, как Москва. Не учитывая уровень инфляции, не учитывая поручений Президента субъекты злоупотребили своим правом устанавливать минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Это не что иное, как злоупотребление правом. Наш платеж состоит из двух частей: жилищной и коммунальной. Коммунальная часть ограничена предельным индексом, и по Москве она не более 10%, в Московской области, еще меньше, по-моему, 9,3. Сейчас не вспомню точно, но, по крайней мере, среднее по России – восемь с чем-то. Помню, что максимальный индекс в Москве – 10%. Короче говоря, это соответствовало расчетному, по крайней мере, уровню инфляции. А вот жилищная часть у нас устанавливается гражданами на общем собрании. Если они этого не делают, то это устанавливает муниципалитет. Но у нас появился параметр, на который граждане не могут повлиять, – обязательный взнос на капитальный ремонт. Никак, они обязаны платить. В итоге что произошло? А произошло то, что, по информации статистических органов, платеж москвича вырос на 40,9%. Это совершенно недопустимо в период, когда люди теряют работу, закрываются предприятия, уменьшаются заработные платы, уж какие там премии, там не до премий.

В этой ситуации, конечно, мы должны были подумать, и мы подумали. С одной стороны, почти популистская норма в Санкт-Петербурге, но при этом Санкт-Петербург предусмотрел очень серьезное софинансирование из бюджета. То есть они не бросили эту тему, а постепенно стали граждан вводить в этот процесс софинансирования, добавляя из бюджета средства на капитальный ремонт. Вот мне представляется, что, может быть, не 2,60 и не 3 рубля, но, по крайней мере, федеральный стандарт по капитальному ремонту у нас установлен был для Москвы в сумме 7,80 на этот год и 8,10 – на следующий. Почему-то в Московской области...

7,80 (да?) вы установили за квадратный метр?

Правильно сделал губернатор Московской области Воробьев, и я думаю, что там протестов гораздо меньше. Кстати, из Московской области у меня тоже меньше обращений, чем из Москвы и некоторых других регионов.

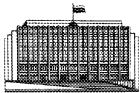
Соответственно, мы внесли инициативу, потому что остановить это можно только на федеральном уровне. Так же, как мы им дали право, мы должны все-таки это право сделать таким, чтобы им нельзя было злоупотреблять, с учетом аргументов, которые я уже не буду повторять. Поэтому мы внесли еще одну законодательную инициативу № 882030-6, которая как раз направлена на ограничение общего платежа граждан. Это очень серьезный законопроект. Похоже, что он будет поддержан, по



крайней мере, мы обсуждали это уже с «Народным фронтом», поддержка есть с их стороны. И есть поддержка и понимание Федеральной антимонопольной службы. Есть небольшие детали, которые нужно обсуждать в рабочем порядке. Но общая логика, концепция понятна, она воспринимается. И я думаю, что, если бы мы вынесли это на уровень первых лиц, это тоже было бы поддержано, в первую очередь, Президентом, потому что он как раз обеспокоен такими резкими скачками. Сейчас, вы понимаете, в социальной сфере в кризис таких резких движений делать вообще нельзя, это уже не экономика, это уже политические ошибки, которые допускает Московская власть. Ну, об этом отдельно поговорим, если будет желание и вопросы.

Наконец, четвертая инициатива. Она касается инвалидов. Мы, когда принимали закон, изменения в Жилищный кодекс, обсуждали эту тему, но не довели ее до логического конца. Мы считаем, что инвалидам по той же причине (лекарства, кризис и прочее) все-таки надо дать льготу 50-процентную. Просто не успели завершить, не сделали, не сумели. Поэтому мы сейчас внесли, чтобы исправить вот этот пробел, инициативу о том, что инвалиды 50% платят по капитальному ремонту. Я хочу напомнить, почему мы это сделали. Потому что они как собственники имеют льготу по коммунальным платежам, а по жилищной части у них нет этой льготы. Но так как взнос – это новый платеж, никак ими не планировавшийся, мы решили, что пусть они платят, но 50%, по крайней мере. Это четвертая инициатива на эту тему.

В заключение (я сейчас уже все-таки буду завершать, чтобы дать возможность высказаться всем) хочу сказать следующее. Вот такие непродуманные скачки приводят к тому, что граждане обращаются, особенно одинокие граждане, к теме деприватизации жилья. Что здесь произошло? Это последняя информация, чтобы вы тоже были в курсе дела. Взяли и увеличили плату за социальный наем в несколько раз. Москва – тоже пример. Это противоречит Жилищному кодексу. Мы договорились с Минстроем, и не только договорились, у нас есть норма о том, что вот этот расчет должен производиться в соответствии с методикой, которую устанавливает у нас соответствующий орган исполнительной власти. И поэтому мы еще раз, пользуясь возможностью, обращаемся к представителям Минстроя, чтобы ускорить этот процесс, чтобы не было такой ситуации, что жители, занимающие жилье по договору социального найма... Как правило, они не приватизируют, потому что они понимают все последствия. Мы же знаем, что налог у нас вводится на недвижимость исходя из кадастровой стоимости, а не по остаточной стоимости. Это нам еще предстоит пережить, еще один удар по гражданам в период кризиса. Вот такие удары все-таки надо как-то смягчать, потому что рынок вот в такой нестабильной среде тоже не живет. И социальный покой нам нужен гораздо больше, чем вот эти все



экономические расчеты, которые иногда не так важны и не так влияют на бюджет.

По социальному найму что произошло? Пошли жалобы из разных субъектов Федерации, пришлось обращаться в Генеральную прокуратуру Российской Федерации. Причем, обратилась я, и обратился Нарышкин Сергей Евгеньевич.

Потому что он услышал мое выступление и поддержал, тоже обратился самостоятельно к Чайке, Генеральному прокурору. Ответ у нас есть. Ответ однозначный: это нарушает жилищное законодательство. И пошли представления уже Генпрокуратуры по субъектам Российской Федерации. Сейчас мы ждем реакции по Москве, потому что Москва, как я вам сказала, в эти процессы вступила позже и увеличила плату за социальный наем втрое, пытаюсь переложить обязанность органа государственной власти или муниципалитета на социального нанимателя, что абсолютно недопустимо, с моей точки зрения, и не только с моей, а также по мнению Генпрокуратуры Российской Федерации.

На этой оптимистичной ноте позвольте закончить свое выступление. Если будут ко мне вопросы, я буду рада ответить.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое, Галина Петровна. Пользуясь правом председателя, разрешите задать вопрос.

Я как москвич плачу за капитальный ремонт 15 рублей. Если в моем доме живет человек, который снимает квартиру по социальному найму, то за него на тех же условиях (15 рублей за квадратный метр) должен вносить собственник здания – город. Действует ли такая норма? И сколько вносит город? Как схема действует?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

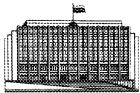
Вполне правильный вопрос. Судя по тому, что я сегодня прочитала в обзоре прессы, господин Собянин считает, что город свои обязательства по своей части фонда в полном объеме выполняет. Но как выполняет, я вам уже сказала: втрое увеличив Вашему соседу плату за социальный наем.

С МЕСТА

Не выполняет обязательства, за три месяца долг – почти 1 миллиард.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Ну, видите, как получается. То есть от граждан мы требуем абсолютной правовой дисциплины, ответственности, совершенно с Вами согласна, Сергей Леонидович, а вот, к сожалению... Я категорически не хочу, чтобы сложилась такая ситуация (она уже складывается по многим регионам), когда за старые обязательства платят те, кто попал в «общий котел», за текущие обязательства платят те, кто попал в «общий котел», и отсутствует софинансирование, которое допускается Жилищным



кодексом, если деньги предусмотрены в бюджете. То есть если отсутствуют эти все три составляющие, то тянут лямку, в первую очередь, те, кто попал в «общий котел», потому что там масштабы бедствия совершенно другие.

Кроме того, не надо забывать о том, что в «общем котле» собственник у нас не контролирует ни подбор подрядчика, ни качество ремонта, потому что где-то там ремонтируют, а вы ждете 20 лет.

Я забыла сказать о том, что у нас есть еще одна норма, уже действующая в Жилищном кодексе, о том, что собственники, проживающие в новостройках, по закону, опять же, субъекта (опять же мы право дали, не обязанность) освобождается до 5 лет от сбора вот этих средств. Не надо забывать, уважаемые коллеги, что инфляцию никто не отменял, а в кризис ее уровень достаточно высокий. Вот так.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо большое.

Вопросы есть к Галине Петровне?

В.В. ЗАМАЙ

Галина Петровна, мы все жители этого города. Есть ли какая-то статистика по обращениям граждан в суд в защиту своих прав в этой области?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

В какой части нарушения? О размере взноса я вам сказала, какое противодействие мы сейчас пытаемся...

В.В. ЗАМАЙ

15 рублей никого не удивили?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Удивили всех.

У меня на приеме было несколько домов, где граждане сказали: а мы теперь платим по отдельному счету за всё, кроме капитального ремонта.

В.В. ЗАМАЙ

А это в мусорку.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

То есть они платежку выбрасывают в мусорную корзину.

В.В. ЗАМАЙ

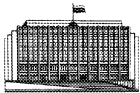
Это нормальное, вообще, поведение? Как Вы относитесь к этому?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Вы по моему выступлению поняли, что я считаю это ненормальным. Более того, я дважды обращалась к господину Собянину, но отвечал мне господин Бирюков.

Поэтому другого способа, как сверху, законодательной инициативой, поправкой в закон, ограничить такие факты злоупотребления правом, я не знаю.

Теперь по поводу «общего котла». Извините, я забыла об этом



сказать, но это пока маленькая тайна, пусть она останется в зале. Мы собираемся все-таки по «общему котлу»... мы обратимся в ближайшее время в Конституционный Суд. Но, опять же, не в контексте резких каких-то движений, а чтобы это был добровольный процесс. Потому что еще раз говорю, сейчас резко все останавливать нельзя, это будет не слишком приятная ситуация, потому что процесс пошел, деньги заложены, ремонт начался уже в целом ряде домов. Но согласитесь, что основной формой должна стать форма «я ремонтирую свой дом», а «общий котел»... Если я хочу в «общий котел», а не так, как сейчас, когда я автоматически попадаю в «общий котел».

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо.

Один маленький вопрос, он ближе к финансовой сфере.

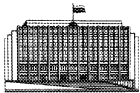
Есть «общий котел». Понятно, что ждать оттуда денег можно очень долго. Может ли «общий котел» брать кредиты?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Хорошая тема. Спасибо Вам большое, Сергей Леонидович, Вы подсказываете то, что я не успела сказать.

Еще две проблемы, которые нужно решить, и не только по «общему котлу», но и по спецсчету. Эту тему знает Дмитрий Анатольевич. Более того, есть поручение Дмитрия Анатольевича о том, что должны быть льготные кредиты на длительный срок по капитальному ремонту, потому что иначе серьезно говорить о создании системы финансирования капитального ремонта не приходится. Весь мир так живет. Предположим, надо менять лифт в вашем доме. Мы набрали 1 миллион, а нам не хватает 400 тысяч. Ну, почему мы не можем взять кредит? У нас будет меняться лифт, а мы потихонечку эту сумму потом погасим. Да, тема очень непопулярная в кризис. Но если мы на ипотеку нашли эти деньги, а ведь у нас это гораздо меньший процент населения, а вот, извините, в капитальный ремонт у нас включены 90% граждан, собственников жилья, может, чуть меньше, исключим частные дома. Это первый ответ на Ваш вопрос.

И второе. Нужно обязательно продумать вопрос о страховании спецсчета. Это очень специфическое юридическое лицо, но тем не менее это – юридическое лицо. Мы с вами, которые собирают эти деньги, если мы встанем в какую-то очередь, при отъеме лицензии... Вы знаете, это – вопрос доверия или недоверия. А сейчас мы видим, что даже пятидесятые в этом списке банки у нас оказываются без лицензии, пример вы знаете. Руководствоваться только принципом, что вы можете открывать спецсчет, а это сейчас записано в Жилищном кодексе, если в уставном капитале не менее 20 миллиардов... Понимаете, это прощай конкуренция. Потому что у нас региональные банки прекрасно знают ситуацию на местах, знают, кому можно дать кредит, кому нельзя. У нас эта схема в Ростовской области великолепно работала, пока там не



начались всякие санкции и прочие дела. ЖСК стояли в очередь за кредитом под 7,5-8,5%, в зависимости от длительности срока погашения кредита. И такую же схему нам нужно по всей России сделать, иначе разговаривать всерьез... Вечно мы будем друг другу доказывать, что вот это мало, 2 рубля – мало, 15 рублей – много. Кстати, мэр Москвы считает, что софинансирование по капремонту – в том же объеме и что это только дополнительные деньги граждан. Оказывается, это дополнительные деньги граждан. А вот умножьте это на количество квадратных метров. Ничего себе дополнительная сумма!

Так что еще две проблемы, которые, извините, я сразу не озвучила. Я говорила о законодательных инициативах, которые внесены, а это две проблемы, которые мы с вами должны решить.

Минстрой озабочен кредитами, там есть прямое поручение. И есть реакция тоже премьера на то, что действительно есть проблема со страхованием этого счета, потому что это – специфическое юридическое лицо. Это может быть регоператор, управляющая организация, ТСЖ, ЖСК. Но это мы сами, это наши деньги, это деньги физических лиц. Так что здесь обязательно нужно предусматривать страхование.

Слушаю дальше вопросы.

М.В. ГЛИГИЧ-ЗОЛОТОРЕВА

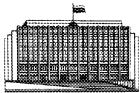
Вот вы сказали, кредиты существуют, многие отказываются платить. А какие реально меры ответственности к ним применять? Есть ли какая-то статистика: кого-нибудь осудили, кого-нибудь выселили?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

О статистике вам доложит Оксана Николаевна, они мониторят ситуацию. Есть такие, и немало, к сожалению, примеров. И мы получаем резолюцию уже митингов целых от отдельных городов о том, что они требуют прекратить, остановить и так далее.

Мы не сторонники такой позиции, чтобы не платить. Мы сторонники того, чтобы сделать цивилизованное, нормальное законодательство в этой сфере с системой, кстати, льготного кредитования. Последствия такие же, как в случае, когда вы не платите за квартиру. Учитывая, что еще будет попытка увеличения пеней для должников, а мы против этой попытки, «Народный фронт» тоже против этой попытки, потому что основная масса должников – это все-таки, даже несмотря на неплательщиков, возникших в связи с введением взноса, неотключаемые потребители, это юридические лица, и вот с ними надо разбираться, когда мы говорим о колоссальной задолженности в коммунальной сфере. Мы же анализировали это.

По моим сведениям, то есть и высказывания были заместителя министра по энергетике, что его в меньшей степени интересуют граждане, его в первую очередь интересуют юридические лица. Но если будут увеличивать пени сейчас на неплательщиков, это только приведет к увеличению задолженности.



А вот ответ на Ваш вопрос простой – так же, как при неплатежах. То есть будут обращать взыскания. Если это не единственное жилье, там и на квартиру могут обратить взыскание. Если это единственное жилье, на имущество, которое будет описываться судебным приставом-исполнителем. Вот такие дела.

О.Н. ДЕМЧЕНКО, *руководитель
Департамента жилищно-
коммунального хозяйства
Минстроя России*

Просто сразу ответить на вопрос, как люди относятся к этому платежу и как они платят. Дело в том, что последние исследования, которые мы получили, они как раз говорят, на наш взгляд, об очень положительной тенденции, потому что взносы на капитальный ремонт уже платит большая часть населения – 72%. Люди готовы платить. Принципиальных неплательщиков, мы специально спрашивали, всего 5%. Это наша общая статистика, как идет по ЖКХ. Там есть определенная категория граждан, которые не платят никогда, ни за что и никому.

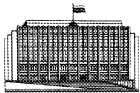
Поэтому часть людей, порядка 7%, не платят в силу того, что у них есть льготы, о которых уже говорила Галина Петровна. Это и прямые федеральные льготы, есть региональные льготы, которые уже вводятся, и наша субсидия.

Надо сказать, что люди действительно готовы платить. Я потом дальше в своем выступлении скажу, обыграю эту историю. И даже я бы хотела немножко заступиться за Москву. Дело в том, что Москва начала собирать взнос. Но я, коллеги, напомним, у Москвы собираемость взносов на капремонт составила 95%. У нас по России сейчас средняя – 70%. Москва сразу вышла на очень приличный сбор.

У нас есть система мониторинга работ региональных систем капитального ремонта. И, в общем-то, она достаточно объективную картинку нам дает.

Вопрос – платят, не платят, отказываются, не отказываются – вопрос собираемости. Я подчеркну, что у нас, по данным на сентябрь, собираемость составила почти 71%. Если в начале года мы выходили на 30-40, то к концу года – уже под 70. И мы видим очень приличную динамику.

У нас еще летом было 60, к осени мы вышли на 70. И, в принципе, у нас уже прилично регионов, где собираемость 85 и выше. Это, безусловно, те регионы, которые первыми вошли в систему, которые первыми приняли программы, ввели взнос и начали работу. Я к тому, что положительная динамика очевидна, она есть. Есть, конечно, и проблемы, но нельзя сказать, что у нас идет какой-то отказ, вал. Безусловно, я согласна, и мы тоже получаем эти обращения, есть

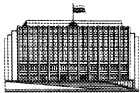


определенные ситуации, очаги, когда люди недовольны, высказывают открыто соответствующие претензии, они, как правило, обоснованные. Мы, когда анализируем причины (у нас по Воронежу была такая ситуация), приходим, скорее, к выводу о том, что люди как раз недовольны тем... они не понимают, за что они платят, им это никто не рассказывает и не поясняет. Вот корень причины, я хотела бы это подчеркнуть. Готовы люди платить. Объясните – за что, почему.

Действительно, у нас сейчас в стране, по нашим оценкам, по нашему профилю два очень глобальных всероссийских проекта – это проект капитального ремонта и проект расселения аварийного жилфонда. Эти два проекта направлены на решение очень серьезной задачи в целом для Российской Федерации – модернизация жилищного фонда и, по сути, остановка процесса его ветшания и утраты. И действительно, все мы помним, как проходили эти законы практически три года назад.

Что бы мы хотели констатировать? Система заработала в стране, и большой ремонт в стране начался. Все регионы у нас уже собирают взносы. Вот у нас Ямал вошел с 1 октября, у них начнется сбор взносов, в ноябре получают платежки. То есть все 83 субъекта у нас сейчас в системе. У нас только два региона сейчас пока не в системе – это Крымский федеральный округ. Но, коллеги, в процессе формирования этой системы по понятным, объективным причинам. У них планируется с середины 2016 года запуск в полном объеме этой системы. Но сейчас во всех регионах приняты программы, во всех регионах приняты все необходимые нормативные акты, уже все начнут собирать взнос. Мы уже можем констатировать, что, действительно, пошли большие ремонты в объемах, которые не сопоставимы с тем, что делалось до этого. Только в прошлом году, когда у почти половины регионов (или чуть больше половины регионов) работали системы, там уже удалось отремонтировать порядка 8 тысяч домов (36 млн. кв. метров). Только сейчас мы констатируем: мы за этот год... У нас сейчас данные за первое полугодие, периодически эта информация обновляется, на следующей неделе мы получим уже апгрейд информации по состоянию на третий квартал. Но у нас только летом уже было порядка 5 тысяч домов отремонтировано в рамках плана 2015 года (это порядка 14,7 млн. кв. метров).

Я просто некоторые цифры вам назову, для того чтобы все-таки продемонстрировать, какого масштаба задачу мы сейчас все вместе решаем: регионы, мы, органы местного самоуправления. То есть только в этом году у нас с вами уже начислено порядка 74 млрд. рублей взносов, из них собрано было 52 миллиарда. То есть у нас ожидаемый прогнозный уровень собираемости средств – порядка 100 миллиардов в год. Это такой, знаете, прогноз пессимистический. Это как раз расчеты,



когда у нас еще собираемость была чуть больше 60%. Но мы видим, что она у нас все-таки растет, поднимается.

Еще на один момент хочу обратить внимание, это тоже очень важно, а потом перейду к проблемам, которые мы диагностируем и с которыми мы тоже работаем на данный момент.

У нас действительно есть такой, к сожалению, наверное, пробел с точки зрения оказания господдержки проведения капремонта. Это, наверное, все-таки сейчас самая такая недовыстроенная система, потому что даже те деньги, которые были в Фонде ЖКХ на этот год, эти, как мы говорим, несчастные 4 миллиарда, и то их секвестрировали, их убрали. Но, правда, благодаря фонду нашли дополнительные деньги, немного денег нашли. Конечно, для страны с учетом тех цифр, которые я вам сейчас озвучила, один миллиард – это, конечно, капля в море, но мы планируем эти средства как раз направить на то, о чем говорила Галина Петровна, – на развитие системы кредитования. То есть мы прорабатываем механизм господдержки и планируем субсидировать процентную ставку по кредитам на эти деньги, Потому что прямое финансирование – это бессмысленно, это никакого эффекта не даст, а вот для того чтобы как стимулирующую меру ее применить – больший эффект получим.

Но даже в этих условиях (мы просто проанализировали, посмотрели) нельзя сказать, что государство совсем все бросило и больше никак не вкладывается. Ведь нельзя забывать, во-первых, про прямое финансирование, которое все-таки предусмотрено в бюджетах регионов. У нас по прошлому году получилось порядка 23,9 миллиарда на страну, 5,6 миллиарда Фонд ЖКХ давал и порядка 18 миллиардов – бюджеты регионов предусматривали такую поддержку. В этом году у нас, конечно, цифры меньше, но тоже порядка 20 миллиардов в бюджетах регионов предусматривается средств. То есть несмотря на тяжелую экономическую ситуацию тем не менее порядка 20 миллиардов общих денег мы сейчас в бюджетах видим.

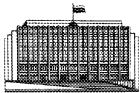
Конечно же, нельзя забывать о тех цифрах, которые государство выплачивает через льготы и субсидии. Посмотрели по прошлому году, там было порядка 40 миллиардов, мы высчитали. То есть там субсидии, цифры-то были гораздо больше, но мы примерно, расчетным методом, потому что нет еще такого отдельного учета, но понимая, сколько примерно в платежке составляет взнос на капитальный ремонт, посмотрели. У нас порядка 40 миллиардов только в 2014 году пошло, по сути, из бюджетов всех уровней на льготирование, субсидирование этого платежа. И по этому году мы уже посмотрели цифры Росстата, которые есть по этой поддержке. Уже у нас за январь – июнь порядка 21 миллиарда ушло. Это достаточно приличные цифры. То есть нельзя сказать, что государство ушло, бросило и больше этим не занимается. Это не так.



Но с чем мы столкнулись, вот теперь перейду к проблемам. Первая проблема (мы уже об этом говорили) – это, конечно, информированность. У нас был очень серьезный рывок в 2014 году, когда регионы входили в систему, всех очень сильно трясло, все занимались, рассказывали людям о том, что будет за система и как будет организована ее работа. Но немножко поутихло все, и когда... Платежек-то не было, платежи у нас появились в 2015 году в основном, есть регионы, в которых и в 2014 году, но основное пошло в 2015 году. Естественно, мы получили вторую волну, скажем так, совершенно справедливых вопросов от граждан: что за система? почему? как? То есть когда уже гражданину пришла конкретная платежка, он увидел то, что касается лично его, естественно, к этому отношение уже было другое. Это первый момент.

Второй момент и то, о чем мы постоянно говорим. Ведь ремонты действительно идут. Я говорила по тем цифрам, которые были в прошлом году, в этом году, и положительные примеры есть, и люди благодарят, говорят: как хорошо, наконец-то мы хоть стали комфортно жить. К сожалению, очень малый процент демонстрации этих примеров. Словам-то не верят, верят тем реальным примерам и фактам, которые произошли на самом деле. Будет ремонт, не будет ремонт – вот о чем нужно говорить. И, к сожалению, в этом отношении тоже работа недостаточно, на наш взгляд, системно выстроена. Это тоже обсуждалось в Правительстве, сейчас уже есть специальное поручение. Для того чтобы ответить людям на этот основной вопрос, о котором я сказала (мы платим, только не понимаем, за что, объясните, и мы будем, готовы дальше платить), мы вместе с регионами подготовили специальный медиаплан именно по капитальному ремонту.

На федеральном уровне, на «Первом канале», может быть, вы уже видели, запущены специальные ролики про капитальный ремонт, достаточно позитивные и доходчивые. Но сейчас в каждом регионе будет опять организована такая новая информационно-разъяснительная волна, которая не только рассказывает людям о системе, о том, как она работает, как устроена программа, за что вы платите, как найти свой дом, как решить проблему, но и, безусловно, это демонстрация положительных примеров и демонстрация, если есть, безусловно, проблемных вопросов. Мы не говорим о том, что мы должны говорить, что у нас все гладко, замечательно и красиво, нет. Проблемные вопросы также должны озвучиваться, но на них должны даваться ответы. То есть не повесили проблему, но дали на нее ответ. Поэтому в этом отношении будет работа выстроена, безусловно, и такое поручение мы тоже уже регионам дали, и в принципе у нас там половина регионов уже создали «горячие линии» специально по капитальному ремонту. Здесь есть разные ситуации. «Горячие линии» открываются у региональных

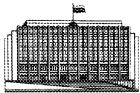


операторов и непосредственно в самих органах власти – тех, которые отвечают за реализацию программ капитального ремонта.

Дальше. Вот эту проблему мы сейчас как самую практическую констатируем. Безусловно, анализируя те обращения, которые приходят от людей, мы видим, что людей, конечно, волнует... Кстати, про цену – это больше, скорее, по Москве пошла волна, но я бы тут все-таки хотела сказать... Да, она закончилась снижением. Но я просто хотела сказать, что по цене Санкт-Петербург в нашем понимании – это отрицательный пример, его нельзя приводить как положительный пример ответственного подхода власти к организации капитального ремонта у себя в регионе. Потому что решение абсолютно популистское; мы анализировали финансовую устойчивость региональной системы Санкт-Петербурга, и поверьте, она держится только на том (и то не в полном объеме), что из бюджета порядка 7 миллиардов за счет других налогоплательщиков предусматривается эта поддержка. Наше мнение – это абсолютно не государственное решение. По сути, происходит капитализация личной собственности за счет бюджетных денег, которые можно было бы направить на решение более насущных проблем города Санкт-Петербурга. Мы много раз говорили с руководством и полностью поддерживаем регион в том отношении, что нужно помочь людям, особенно пожилого возраста или социально незащищенным, нести это бремя. Но делать это нужно адресно.

Безусловно, в Санкт-Петербурге очень серьезная соцподдержка для многих категорий граждан, там у них даже, по-моему, есть так называемый социальный кодекс, принят в регионе. На наш взгляд, было бы более разумно и более эффективно, если идти по пути адресной поддержки этих категорий граждан, социально незащищенных, пенсионеров, там у них блокадников много, не таким образом принимать решение, которое, во-первых, безусловно, вызывает недовольство и непонимание со стороны той же Ленинградской области, которая не видит большой разницы, а с другой стороны, еще раз, нагрузка на бюджет, которая не обоснована... И не факт, что Питер сможет такую нагрузку удерживать и дальше, с учетом той ситуации, которая складывается. Поэтому, наверное, Москва тут поступила честнее. Опять же анализировали мы и взнос Москвы – он выше. Вот то, что установлено сейчас в Москве, экономически обоснованный взнос, тот, который необходим для проведения капитального ремонта, выше. Москва немного взнос этот снизила. Поэтому, наверное, да, это был такой непростой шаг, но в этом смысле мы, наоборот, Москву хотели бы отметить как регион, который поступил честно: по крайней мере, рассказал людям, сколько это будет стоить в настоящее время.

Дальше. О чем хотела еще сказать в качестве нашего направления работы – о поддержке специальных счетов. Галина Петровна тоже об этом сказала, это тоже наша приоритетная задача. И в стратегии



развития ЖКХ, которую мы сейчас внесли в Правительство, там одним из целевых показателей, по которым будем оценивать работы системы, это как раз увеличение объема специальных счетов.

Потому что, безусловно, нужно двигаться в направлении развития инициативы, самостоятельности и ответственности собственников, а в данной системе это может происходить только через спецсчета, потому что, действительно, «в котле» собственник ограничен в самостоятельности своих действий, опять же, в силу того, что он уже изначально высказал свое некое пассивное отношение к этой системе.

И еще один момент по кредитованию. Я думаю, что это будет тоже важно, и Галина Петровна затрагивала это. Я кратко рассказала уже о том, что мы планируем, как мы планируем двигаться. Хочу сказать, и нас тоже это радует, у нас прошло буквально недавно совещание «МСП Банк» с Агентством кредитных гарантий. Коллеги высказали готовность за счет тех же источников и средств, которые выделены на господдержку, осуществлять кредитование капитального ремонта. Единственное, в силу ряда особенностей они могут кредитовать только субъекты малого и среднего предпринимательства, в данном случае – управляющие организации.

И мы сейчас, кстати, подобрали в нескольких регионах, мы сейчас делаем с ними «пилоты», пройдем несколько таких «пилотных» проектов по кредитованию управляющих организаций, для того чтобы настроить имеющийся продукт, потому что продукт кредитования есть, он просто не применяется. «МСП Банк» даже об этом сказал: «Мы удивлены, к нам нет заявок никаких».

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Условия какие?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Условия неплохие: 15% ставка, но это с гарантией. Когда деньги на рынке стоят за 20 и больше.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Если 9,9 по ипотеке можно, почему нельзя по факту...

О.Н. ДЕМЧЕНКО

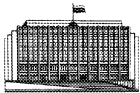
С ипотекой сравнить сейчас, конечно, сложно, потому что в ипотеку очень много денег вкладывается поддержки, поэтому пока мы говорим об этом. Но тем не менее...

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Решают не все.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Галина Петровна, они не идут не потому, что большая процентная ставка, просто они не знают и не понимают, как это работает. И поэтому наша задача сейчас с «МСП Банком» вместе пройти этот путь, показать, как работает этот кредитный продукт, и максимально рассказать об этом управляющим организациям и собственникам, естественно.



Что дополнительно мы еще делаем? «МСП Банк» на самом деле и Агентство кредитных гарантий готовы кредитовать также и товарищества собственников жилья. Более того, они готовы, и сами высказали инициативу внести изменения в закон № 209, для того чтобы распространить эти меры поддержки, которые уже заложены, и финансирование под это уже есть, на товарищества собственников жилья. И мы в принципе такую инициативу в Правительство представили, и Дмитрий Николаевич...

О.Н. ДЕМЧЕНКО

То есть в принципе эта идея уже была поддержана, и сейчас, мы надеемся, совместно с Минэком отработаем эту историю.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Не 15%, поторгуюемся.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Поторгуюемся, да. Я думаю, что мы там еще поторгуюемся, но есть уже, с чего торговаться.

И еще один момент, касающийся защиты денег на спецсчетах. Действительно, у нас применительно к регоператору такой проблемы особо не существует в силу того, что он тратит практически все, что собирает, и не успевают просто инфляция это «съесть». А по спецсчетам есть такая проблема. И мы сейчас тоже подготовили законопроект, и он уже в Правительстве находится, это по введению так называемого понятия специального депозита. Когда мы общались с банками, почему они не дают хорошие проценты на эти спецсчета, хотя вроде бы как гарантированный поток, понятные обязательства, коллеги нам объяснили, что есть у них внутренние сложности, которые обусловлены особенностями банковской деятельности, что они не могут на такой вид счетов давать хорошие проценты. И поэтому как раз с их стороны и прозвучала идея о том, чтобы сделать специальный депозит для специальных счетов (извините за каламбур), под который мы сможем разработать специальный свой уже банковский продукт с нормальными процентами, адекватными депозитам, которые они сейчас дают.

С МЕСТА

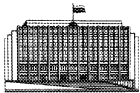
На уровне инфляции?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Депозиты разные бывают.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Я тоже не слышала. Если Вы про нашу инфляцию, которая сейчас, я тоже про такие не слышала, но тем не менее. Это, по крайней мере, не 3% и не 2%, которые сейчас предлагают собственникам, и то – в лучшем случае. Поэтому тоже такая законодательная инициатива есть, и мы полагаем, что введение такого специального депозита... Более того, мы там предполагаем возможность объединения специальных счетов, чтобы



с одного счета деньги сходили на один специальный депозит, и это бы позволило всем зарабатывать больше.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Это замечательно, но как сохранить, если лицензию отнимает Набиуллина?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

А вот по поводу лицензий, Галина Петровна, Вы же тоже знаете, мы предлагали в свое время такую радикальную меру.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Она сказала, что программа должна быть федеральная.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Мы предлагали введение... Потому что введение страхования, когда мы обсуждали это с банками, это, к сожалению, не решение проблемы. Потому что, во-первых, там тоже ограничено. То есть там тоже сумма, которая возвращается в рамках страхования. Там немного получается.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

(Говорит без микрофона, не слышно.)

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Нет, у нас же накопление-то долго идет, там, может быть, и больше денег получится. Более того, выстраивать отдельную систему, как опять же подсказали коллеги, которые этим занимаются, бессмысленно с учетом того объема... У нас всего там порядка 13% спецсчетов. Они говорят: «Овчинка выделки не стоит». Необходимо думать о других механизмах защиты. И мы в свое время предлагали в качестве одной из инициатив введение субсидиарной ответственности Российской Федерации по такого рода обязательствам перед собственниками и обсуждали это. Но пока у нас тоже это все в дискуссиях идет, тоже как вариант. Хотя нас уверяли и Минфин, и Банк России, что отъема лицензии у банка, в котором открыт спецсчет, быть не может, мы в это не верим.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

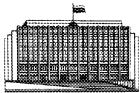
У Сбербанка не отнимут.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

У Сбербанка не отнимут, да. Ну, если бы там только Сбербанк был, а их там порядка 40.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Можно маленькую реплику? Спасибо Оксане Николаевне за то, что она эту тему затронула. Я в свое время на совещании у Набиуллиной эту проблему поднимала, и понимание с ее стороны было. Но в дальнейшем ее замы начали говорить, что нет таких денег у соответствующей структуры страхования, идете там в те банки, где 20 миллиардов. А понимание у нее было, что и конкурентная среда сжимается, что региональные банки лучше знают ситуацию на местах.



Но прямой ответ на «правительственном часе» вошел в стенограмму: будет федеральная программа – сделаем страхование. То есть федеральная программа страхования вот этих счетов. На федеральном уровне нужно только...

С.Л. ПОСТНИКОВ

Секундочку. Я все-таки, пользуюсь опять же правом ведущего, два вопроса и одно предложение. Я скажу, почему.

Безотзывно пополняем мы депозит, такая форма, по-моему, у нас сейчас отсутствует. По-моему, нет. То есть для вас нужно просто вводить новую форму...

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Нужна новая форма. Банки и сказали: под эту новую форму мы сделаем свой специальный продукт, который предусматривает все особенности работы спецсчета, что он постоянно пополняется, периодически...

С.Л. ПОСТНИКОВ

Форма такая должна быть.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Должна быть. Вот банки и сказали: давайте сделаем такой инструмент.

С.Л. ПОСТНИКОВ

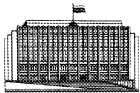
Вы поймите, все это деньги, и деньги наши с вами. Что мы осуществляем? Мы осуществляем обязательный платеж или взнос? Насколько я помню, в законе существуют две эти формы. Вы понимаете, что по форме и по содержанию это совершенно две разные вещи. Обязательный платеж – ну, формально, налог. Взнос – это, извините меня, договорное условие вносителя с кем-то. Оно на условиях договорных.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

И сейчас по законодательству это называется «взнос на капитальный ремонт». И выплачивается он в силу закона, прямое указание закона. Причем в свое время, когда были вопросы... Раньше была норма (мы ее сейчас убрали, потому что она действительно только мешалась и, если честно, никому пользы не приносила) о том, что заключается договор между региональным оператором и собственниками помещений. И мы в свое время тоже разъясняли, и собственники нам задавали вопросы: «Если я не заключил договор с региональным оператором, я обязан платить?» Мы всегда говорили: «Обязаны, потому что эта обязанность у вас предусмотрена не договором, а она предусмотрена законом. Эта обязанность у вас возникает в силу закона».

Вот ответ на Ваш вопрос: это взнос, который мы уплачиваем в силу закона.

С.Л. ПОСТНИКОВ



Просто в одном случае можно административно отделаться, а во втором можно и подпасть под уголовную ответственность.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Сергей Леонидович, вот Вы попали в точку, потому что взнос должен быть добровольным, по решению общего собрания собственников.

И должна работать схема, которая десятилетиями работала в жилищно-строительных кооперативах. Вот это было бы абсолютно легитимно, правильно и без всякого напряжения.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Если бы она работала, наверное, у нас сейчас не было такого состояния жилфонда, которое мы получили. Она не работает, к сожалению.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Она не работала, потому что у нас 90% жилищного фонда было в государственной собственности и только 10% – кооперативная.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Коллеги, Леонид Иванович Холод хочет задать вопрос.

Л.И. ХОЛОД

Оксана Николаевна, как Вы оцениваете изменение объемов строительно-монтажных работ до и после?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Можно уточнить? Я не поняла Ваш вопрос.

Л.И. ХОЛОД

Объем ремонтных работ до введения этого взноса, когда это финансировалось по-другому, и после?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

За счет фонда.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Хочу огорчить, потому что до этого, по сути, у нас ремонты были выборочные, то есть если только сами собственники действительно этого пожелают. Часть ремонтов у нас проходила в рамках 185-го закона.

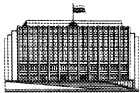
Первые три года работа Фонда ЖКХ была нацелена как раз на капитальный ремонт, и порядка 200 миллиардов было истрачено на прямое финансирование этих объемов, поэтому, естественно, сейчас объем работ у нас существенно вырос.

Л.И. ХОЛОД

Так, тогда возникает наводящий вопрос: а мощности ремонтников для этого существуют?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Рынок огромный, и я хочу сказать, может быть, меня регоператоры поправят, мы пока не видим проблемных, вернее так, поступающих в наш адрес проблемных вопросов, что мы не можем найти подрядчиков, не знаем, кому отдать подряд. Скорее, наоборот. Желающих много



принимать участие в этой работе. Более того, к этому процессу сейчас активно подключаются управляющие организации, тем более что их сейчас, особенно в рамках последних изменений, серьезно втянули в этот процесс. То есть они у нас участвуют и...

Л.И. ХОЛОД

Галина Петровна была инициатором поправки.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Галина Петровна была инициатором, мы с этим тоже согласны, они у нас сейчас и в комиссиях по приемке участвуют, и документацию получают, и всё, всё, всё. Поэтому, естественно, управляющая организация, как отвечающая за дом...

Почему я сказала о том, что управляющие организации высказывают интерес к получению кредитов? Они готовы вкладывать в дом, готовы сами делать этот ремонт или сами привлекать подрядчиков, чтобы потом четко под их контролем все происходило.

Л.И. ХОЛОД

И второй вопрос, исходя из этого.

Л.И. ХОЛОД

Недостаточные объемы финансирования до того и при скрывшихся, видимо, в засаде ремонтниках, которые сейчас материализовались, их стало опять много, означает, что есть серьезная задолженность по капитальному ремонту. И сумма, которая аккумулируется сегодня, не означает ли, что она пойдет на компенсацию задолженностей по работе, когда дом, построенный сегодня, будет отремонтирован по плану через сколько-то лет, и никогда эта система не придет?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Нет, задолженности сейчас... Вы про какую задолженность... Вы говорите о недоремонтах?

Л.И. ХОЛОД

О недоремонте.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Но это не задолженность, это недоремонты. Они большие, они существенные, поэтому мы и говорим о том, что нельзя ни в коем случае останавливать проект. Проект начал работать, и для того, чтобы ликвидировать недоремонты, нужно делать ремонты опережающим порядком, кстати, а не так, как у нас сейчас субъекты спланировали, условно, по пять, по десять... Есть у нас проекты (мы сейчас этим займемся предметно), когда у нас в год планируют сделать пять домов. Это, конечно, безобразия. Мы сейчас начнем этим плотно заниматься и мониторить то, как у нас субъекты формируют программу. Поэтому, естественно, сейчас должны пойти массово все-таки в большей степени ремонты. И проблему недоремонтов, на наш взгляд, можно решить только через кредитование.



Взноса, по крайней мере, в том объеме, в котором он есть, на ликвидацию недоремонтов не хватит. Кредитоваться нужно.

Л.И. ХОЛОД

Оксана Николаевна, к Вам вопрос. По сбору средств в так называемый «общий котел». Региональный оператор сам собирает или через агентов? И кто оплачивает услуги по этому сбору?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

По-разному может быть.

Л.И. ХОЛОД

Может, в субъектах есть у вас какие-то обобщения, передовой опыт?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Можно делать по-разному. Региональный оператор вправе сам выставлять платежные документы, то есть вправе сам заниматься их изготовлением, доставкой и выставлением, по сути. Региональный оператор может заключить договор с лицом, управляющим многоквартирным домом, и тогда взнос на капитальный ремонт включается в платежный документ и выставляется этим лицом управляющим. Региональный оператор может нанять биллинговую компанию и заключить договор с Единым расчетным центром. Например, в Питере договор заключен с их ЕРЦ, квитанция выставляется сразу централизованно практически с учетом того, что у них единый расчетный центр покрывает практически 70% города.

То есть разные схемы могут быть. В любом случае, это делается за счет регионального оператора, за счет его административно-хозяйственных расходов.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Можно?

Петр Васильевич, скажите, пожалуйста, к Вам вопрос. А Вас не интересует, сколько стоит региональный оператор? Никогда Счётную палату не интересовал этот вопрос: сколько стоит региональный оператор? Это же накладные расходы.

П.В. НОВИКОВ

Это новый вопрос, мы еще только приступили к проверке.

Д.Ю. ЛЫХИН

В Омске 15 миллионов стоит в год.

П.В. НОВИКОВ

Мы параллельно эту проверку проводим со Счётной палатой России. Обобщение будет в декабре.

Д.Ю. ЛЫХИН

Я подтверждаю, Счётная палата Российской Федерации. Нами как раз запланировано...

С.Л. ПОСТНИКОВ

Дмитрий Юрьевич.



Д.Ю. ЛЫХИН

По поводу регионального оператора я многое хотел сказать, что-то прокомментировать, но всему свое время.

Мы с коллегами из Счётной палаты Московской области запланировали контрольное экспертно-аналитическое мероприятие. Тема эта новая, поэтому еще пока результатов нет, мы начинаем это в этом году с учетом значимости, социальной важности, с учетом, не скрываю, обеспокоенности по городу Москве, просто такая беспрецедентная обеспокоенность возникла. Эта тема важная, поэтому у нас это на контроле, мы это делаем, будем информировать о том, как мы это делаем, публично.

С.Л. ПОСТНИКОВ

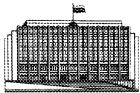
Слово предоставляется Андрею Витальевичу Чернышину, генеральному директору Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» Московской области. Пожалуйста.

А.В. ЧЕРНЫШИН, *генеральный директор Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» Московской области*

Уважаемые коллеги, я постараюсь коротко. Сначала хочу коснуться практических этапов реализации программы (попрошу презентацию, если можно).

Фонд капитального ремонта Московской области был создан одним из первых в России, 2 октября мы отметили двухлетие. Две основные задачи Фонда: формирование фонда капитального ремонта и непосредственно проведение ремонта.

Когда мы формировали программу совместно с Минстроем Московской области, столкнулись с проблемой полного отсутствия данных о количестве многоквартирных домов. Вернее, они не отсутствовали, но очень сильно разнились. Было три формы статистики, и количество этих домов варьировалось от 50 тысяч в Московской области до 179. В итоге, когда мы посчитали эти дома, взяв данные (вы видите на слайде) из всех органов, которые только владели данными о количестве многоквартирных домов, объединив все это, мы вышли на количество 45 540 домов в Московской области. На следующем слайде вы можете видеть, что по сравнению с другими регионами самое большое количество многоквартирных домов.



Сравнение с регионами



Была проведена большая разъяснительная работа среди населения о том, что такое фонд, что такое капитальный ремонт, что такое спецсчета и так далее. В итоге, проведя работу по организации собраний совместно с муниципальными образованияами, картина получилась следующая: 44 540 многоквартирных домов всего; на счете регоператора – 42 717, или 96%; 4% – спецсчета, из них спецсчет регионального оператора – 1,7%, специальные счета ТСЖ, ЖСК – 2,4%. Как говорила Галина Петровна по поводу сокращения срока перехода на счет регоператора, в Московской области еще год назад этот срок был сокращен до четырех месяцев. Там есть два условия: дом не должен быть уже отремонтирован по программе и не должен стоять в краткосрочном плане реализации программы. Тогда этот срок, как в Жилищном кодексе, – два года.

Что касается сбора средств, у нас средства собираются путем привлечения агентов, так как нет в Московской области единого расчетно-кассового центра, сейчас идет его формирование. Как только он будет сформирован и заработает на полную мощность, я думаю, мы перейдем к этой системе, постепенно к ней переходим. Вы видите, что часть средств собирает областной ЕРКЦ, часть средств собирают управляющие компании, ТСЖ, ЖСК и муниципальные ЕРЦ. Они собирают взносы с собственников, перечисляют регоператору. Это что касается общего котла.

Хотелось бы вернуться к спецсчетам. Во-первых, действительно существует большая проблема со сбором средств. Те собственники, которые принимают решение уйти на спецсчет, считают так: мы приняли решение уйти на спецсчет, а дальше от нас ничего не зависит.

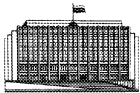


Схема формирования фондов кап.ремонта

- ▶ Сформирована сеть платежных агентов - **535 агентов**
- ▶ Взнос включен в Единый Платежный Документ (ЕПД)



Г.П. ХОВАНСКАЯ

(Говорит без микрофона, не слышно.)

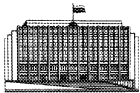
А.В. ЧЕРНЫШИН

Дело не в этом. Галина Петровна, они не могут обеспечить сбор платежей... Здесь нужно с управляющими компаниями проработать через органы ГЖИ, что они должны оказывать им содействие в сборе этих средств. Те, кто выбирает спецсчет фонда капитального ремонта... Опять же, у нас нет средств на то, чтобы осуществлять всю работу по сбору платежей, по выполнению работ по проектно-сметной документации, поиску подрядчиков и так далее. Ни штата, ни средств на это нет. Поэтому были такие прецеденты в прошлом году и в этом году, когда дома попадали в краткосрочный план реализации программы, и выяснялось, что на счете денег просто нет. Поэтому практически в 100% случаев собственники не принимали решение о том, чтобы увеличить взнос или провести какую-то работу по его сбору, а принимали решение перейти в «общий котел», чтобы им сделали ремонт и они продолжали платить в «общий котел». Вот такова на практике ситуация со спецсчетами.

В Московской области 2,5 миллиона помещений, 2,8 миллиона лицевого счетов, 130 млн. кв. метров жилья, которое входит в программу капитального ремонта. Сборы начали собирать с мая 2014 года. В июне 2014 года были получены платежки. На сегодняшний день собрано 12,8 млрд. рублей.

Теперь что касается реализации. С этим тоже есть определенные трудности, их достаточно много.

По поводу реализации. Коллега задавал вопрос по поводу подрядных организаций. Действительно, с этим существуют проблемы, потому что отсутствует достаточное количество квалифицированных кадров.

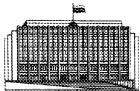


Например, мы провели такую работу, губернатор обратил на это внимание и поручил объединить подрядные организации, которые работают в Московской области на капитальном ремонте. Были созданы два некоммерческих партнерства: «Наш дом» и партнерство, объединяющее производителей материалов, находящихся на территории Московской области, – «Мособлстройпоставка». На слайде вы видите, что всего 125 организаций входит в партнерство, выполняющих работы по капитальному ремонту в Московской области. Плюс 14 организаций, осуществляющих строительный контроль на территории области, и 24 организации, составляющие проектно-сметную документацию. Это то, что в нашем партнерстве удалось объединить, в областном. Правда, с 1 августа дополнительно еще 65 организаций обратились, их заявки рассматриваются, проводится необходимая проверка их документов. Это что касается подрядных организаций.

Что касается информирования жителей. Мы в этом плане провели достаточно большую работу, наверное, больше, чем многие субъекты. У нас очень хорошо автоматизирована система капремонта. У нас есть рабочие места в каждом муниципальном образовании. Мы раздали всем муниципальным образованиям пароли доступа, и они вносят в систему все данные по многоквартирным домам. Эти данные проверяются работниками фонда. Параллельно эти данные заносятся в Минстрой. Вот у нас есть такая интерактивная карта, она находится на сайте фонда, которая объединяет в себе дома и в региональной программе капремонта, и в краткосрочном плане реализации. Кроме того, здесь объединено аварийное жилье, обманутые дольщики, и здесь есть расселяемое жилье по развитию застроенных территорий. То есть у нас это в единой системе. Потому что все понимают, что капитальный ремонт взаимоувязан с аварийным жильем и так далее. Эта работа проводится, база наполняется. На сегодняшний день любой житель может зайти на сайт, вбить городской округ, муниципальный район, свой адрес и посмотреть: дом, год постройки, этажность, количество квартир, площадь, сбор и так далее. Здесь отражается информация о том, был ли проведен ремонт, есть ли дом в краткосрочном плане реализации, когда и на какую сумму планируется ремонт. Когда появляется подрядчик, отражается информация о подрядчике.

Учитывая то, что Интернет не у всех еще есть, особенно у пожилых людей, мы параллельно проводим такую работу. Вот вы видите красную табличку. Это когда дом попадает в план реализации программы, она размещается на доме. Когда мы отбираем подрядную организацию, размещается зеленая табличка, на которой указаны подрядчик, его контакты, срок проведения ремонта и так далее.

На следующем слайде вы видите, что по рейтингу информационной открытости Московская область заняла второе место после Санкт-Петербурга.



Рейтинг информационной открытости региональных операторов



ТОП 5	
г. Санкт-Петербург	55,9%
Московская область	53,1%
Владимирская область	47,4%
Липецкая область	42,4%
Тверская область	36,9%

- За 2015 год 10703 упоминаний
- Первое место в рейтинге цитируемости



В соцсетях созданы группы, в Фейсбуке, ВКонтакте, в Твиттере. Вы видите количество подписчиков в каждой социальной группе. Мы начали заниматься этим не так давно, порядка двух – трех месяцев назад. Эта работа ведется регулярно.

Работа в социальных сетях



394 подписчика



156 подписчиков



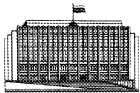
50 подписчиков



169 подписчиков

Теперь в отношении программы ремонта. В 2014 году было отремонтировано 932 дома. Признаюсь, в основном это был не комплексный ремонт. Были ремонты, включающие три вида работ, два вида работ. В основном это были кровля и лифты, что у нас действительно в плачевном состоянии находится (лифты некоторые отработали свой нормативный срок, являются объектом повышенной опасности, их необходимо заменить). Кровлю нужно отремонтировать для того, чтобы дальше делать ремонт в доме.

Вернувшись к вопросу, который задавали, скажу, что Московская область участвовала в программе по ФЗ № 185 с 2008 года. За 6 лет было отремонтировано (не всегда проводился комплексный ремонт, в большей степени это были выборочные работы) порядка 2000 домов. В прошлом году мы отремонтировали 932 дома. В плане этого года –



4292 дома на 11,6 млрд. рублей.

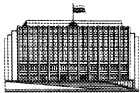
Теперь о проблемных вопросах. Первый проблемный вопрос – отсутствие базы данных о техническом состоянии общего имущества МКД. Это основной вопрос, который ведет к большим проблемам и в реализации. Потому что мы вешаем эти таблички красные, они хорошие, красивые, людям нравятся, а потом вынуждены их снимать. Сейчас план реализации программы формируется на основании данных, которые нам предоставляют муниципалитеты. Да, мы проводим проверку, пытаемся привлечь к этому ГЖИ, чтобы именно те дома, которые необходимо... Ну, ГЖИ проверяет лишь наличие этих домов, может быть, выборочно смотрит их состояние. Зачастую муниципалитеты совместно с управляющими компаниями пытаются подменить капитальный ремонт текущим. Если это фасад, мы потом выходим на место, и получается, что в программе 200 метров фасада, они указали промерзающие участки, а он – 1000 метров. Соответственно, этот дом необходимо переосметить, внести изменения, и он уходит на следующий год. То есть эту табличку мы снимаем. Это уже социальная напряженность для жителей.

Проблемные вопросы	
1	Отсутствие базы данных о техническом состоянии общего имущества МКД
2	Недостаточное качество составления дефектных ведомостей Управляющими компаниями и формирования краткосрочных планов ОМСУ. Необходимо усиление контроля со стороны ГЖИ за обслуживанием жилого фонда, текущим ремонтом и формированием краткосрочных планов и заявок
3	Недостаточная работа ОМСУ с собственниками жилья по формированию протоколов общих собраний о проведении капитального ремонта
4	Недостаток квалифицированных организаций по сбору взносов собственников, разработке ПСД, выполнению работ, строительному контролю
5	Не предусмотрены мероприятия по энергосбережению в рамках выполнения капитального ремонта (более дорогостоящие, чем предельные расценки)
6	Недостаток коммуникации с жителями (низкое кол-во председателей советов домов)
7	Внесение изменений в ЖК РФ

В Московской области мы этот вопрос решили по-своему, получили поддержку Комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству: мы включили обследование домов в общий перечень работ по капитальному ремонту. Потому что мы считаем, что это первоочередная задача, которую необходимо выполнить. Так как финансирования нет, вот таким образом решили двигаться.

С этим связан второй проблемный вопрос. Дефектные ведомости составляются управляющими компаниями, и необходимо усилить контроль со стороны ГЖИ.

Опять же, если посчитать, в Московской области взнос на капремонт составляет 7 рублей 80 копеек. Плата за текущий ремонт –



8 рублей. Хотелось бы понять, что делается за эти деньги.

Кроме того, сейчас недостаточно ведется работа с жителями по составлению протоколов, то есть по проведению собраний. Её просто никто не проводит. Управляющей компании это не нужно. Муниципалитет с этим не справляется, потому что там тоже один – два человека работают на всю сферу ЖКХ, и дороги, и все остальное входит туда. Поэтому, наверное, органы ГЖИ должны каким-то образом контролировать работу с управляющими компаниями. Хотя мы разъяснительную работу ведем, но ни для кого не секрет, что наши граждане в большинстве своем все-таки пассивны, надо это признать. Поэтому спецсчета на сегодняшний день не работают так, как мы бы того хотели.

Далее – по сбору. Я уже сказал, действительно, и по сбору, и по выполнению работ, и по строительному контролю недостаточно организаций. Нужно все-таки в масштабах, наверное, федеральных каким-то образом усилить работу по образованию, обучению именно по строительным специальностям, потому что наблюдается дефицит именно строительных кадров. Открыть фирму – это не проблема: зарегистрировал, директор, главный бухгалтер. А когда они выходят на конкурс, начинают хватать с рынка этих работяг, то их не хватает.

Оксана Николаевна сказала, Москва установила 15 рублей, а мы в области установили 7 рублей 80 копеек. Хотя мы тоже просчитывали приблизительно, исходя из тех данных, которые были по техническому состоянию многоквартирных домов, и у нас получалось порядка 13 рублей, средний размер взноса на капремонт. Но было принято решение, чтобы не вызывать социальной напряженности, установить сумму 7 рублей 80 копеек. Все понимают, что в минимальный размер взносов входит минимальный объем работ, который установлен Жилищным кодексом. И он не включает в себя никаких мероприятий по энергосбережению, по модернизации сетей.

Вот это проблема. Ее нужно обсудить на федеральном уровне. Потому что предельные расценки, которые сейчас установлены, также не предусматривают проведение этих мероприятий.

Недостаток коммуникации с жителями. На протяжении срока функционирования фонда мы с собственниками проводим работу. У нас есть список всех старших по домам по области, но, к сожалению, их очень мало, и советы многоквартирных домов избраны далеко не во всех домах. Поэтому коммуникация с собственниками оставляет желать лучшего.

И что касается изменений в Жилищный кодекс, я сейчас выскажу наши предложения, которые сформировались исходя из практики.

Приняты изменения в Жилищный кодекс в части формирования программы на трехлетний период. В Московской области сформирована программа на 25 лет без разбивки на периоды. С одной стороны, как



сказал Андрей Владимирович, это кощунственная программа. С другой стороны, она честная, потому что вы знаете, что по Жилищному кодексу двигать дома назад нельзя, а ввиду отсутствия сведений о техсостоянии домов мы не можем ее разбить. Поэтому я считаю, что эту норму нужно все-таки ввести, установить срок проведения техобследования по всем регионам, и после его проведения... Потому что оно не осуществлялось, наверное, с 1993 или 1994 года, когда с БТИ эту обязательную функцию сняли.

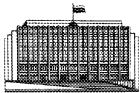
В этой части мы определили, что будем выполнять его. Сейчас уже разрабатывается порядок проведения техобследования. Вернее, он уже разработан, сейчас проходит стадию согласования.

Теперь предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс. На наш взгляд, необходимо проработать досконально порядок перехода на специальные счета для каждого субъекта, хотя мы, в общем-то, порядок перехода на фонд утвердили (четыре месяца, там более или менее все прописано), а порядок перехода на специальные счета как-то не очень хорошо прописан.

Предложения по внесению изменений в ЖК РФ

1. Порядок перехода на специальные счета определяет субъект.
2. Определение обязанности владельцев специальных счетов ежемесячно подавать сведения по формированию фондов капитального ремонта в разрезе лицевых счетов.
3. Норму об установлении сроков работ в региональной программе не более 3х лет установить после проведения инвентаризации, технического обследования жилого фонда.
4. Разработать отдельные нормы по капитальному ремонту домов, являющихся объектами культурного наследия.
5. При переходе специального счета к новому владельцу переходят все права и обязанности прежнего владельца, что может привести к дополнительным рискам регионального оператора (обязанность выступать поручителем и погашать ранее взятые кредиты и т.д.). Для решения поставленной проблемы предлагается установить льготный срок, в течение которого собственники помещений в МКД погасят все свои обязательства по полученным кредитам и перечислят на счет регионального оператора сумму недобора.
6. Разработать предельные нормативы численности и оплаты труда регионального оператора в зависимости от возложенных задач и региональной специфики

Определение обязанностей владельцев специальных счетов ежемесячно подавать сведения по формированию фонда капитального ремонта в разрезе лицевых счетов. У нас этой информации сейчас нет. Согласно внесенным изменениям в статью 173, Фонд капитального



ремонта по предписаниям ГЖИ должен по всем спецсчетам дать уведомление в течение 5 дней с момента поступления из ГЖИ информации, которую мы же ГЖИ даем (мы ежеквартально по спецсчетам даем им сбор, и я конкретно знаю каждый дом, у кого сбор менее 50%). Нам назад приходит эта информация, и мы должны уведомить каждого владельца лицевого счета. То есть это заказное письмо, это нужно выставить каждому сумму и не ошибиться в ней. То есть у меня таких счетов 20 000 на сегодняшний день. Это мне нужно 20 000 писем заказных в пятидневный срок разослать. Это порядка одного миллиона рублей из бюджета. Поэтому со статьей 173 что-то надо делать. Её невозможно исполнить, хотя мне уже от ГЖИ пришло предписание, что я должен этим заняться.

Норма об установлении сроков работы региональных программ не более трех лет. Об этом я уже сказал, после инвентаризации.

Разработать отдельные нормы по капитальному ремонту домов, являющихся объектами культурного наследия. Это очень серьезная тема, так как вызывает и социальную напряженность. Капитальный ремонт объектов культурного наследия в разы дороже, чем рядом стоящего дома, такого же по объемам. Необходимо каким-то образом этот вопрос решать.

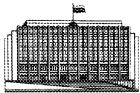
Далее. При переходе спецсчета к новому владельцу переходят все права и обязанности. Если мы говорим о том, что сейчас необходимо развивать систему кредитования, обязательно нужно прописать... Допустим, собственники решили перейти с официального счета на счет регоператора. Получается, что вся задолженность по ранее взятым кредитам, все, что они должны по взносам на капремонт, автоматически ложится на регоператора.

Теперь по финансированию. Отсутствие технического обследования еще приводит к тому, что мы не можем просчитать обоснованно минимальный размер взноса. Это вторая проблема.

Далее. Сегодня действительно произошло падение взносов на капитальный ремонт. Ряд причин, которые мы выявили, исходя из своей практики.

У нас в прошлом году был взнос порядка 87%. На текущую дату этого года мы выходим приблизительно на 80%. Тут и падение доходов населения, выручка частных компаний падает, в общем, явления, связанные с кризисными процессами. Кроме того, упало доверие к деятельности регоператоров. Опять же, это следствие того, что мы эти таблички вешаем, снимаем. Нам необходимо обследовать весь жилфонд. Это первоочередная задача.

Проблема неохвата платежными агентами – это, наверное, наша проблема, у кого договоры с платежными агентами. У кого есть ЕРЦ, там попроще с этим.



Далее – низкий уровень сбора взносов на капитальный ремонт у собственников, формирующих фонд капитального ремонта. Об этом я уже сказал. Действительно, нет ответственности у собственников за наполнение спецсчетов.

Далее – проблемы в работе управляющих компаний. Они также не выставляют спецсчета, взносы не выставляют. Если даже и берутся за это, то не проводят работу по взысканию задолженности.

Снижение объемов государственно-муниципального софинансирования и у нас в области, и на федеральном уровне. Оксана Николаевна об этом сказала. У нас в прошлом году было порядка 2,2 миллиарда, а в этом году – около 700 миллионов, если я не ошибаюсь. И то, что из фонда.

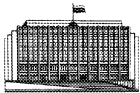
Могу отметить, что у нас дефицита средств в фонде нет. У нас на сегодняшний день 12,8 миллиарда. Этих денег хватает на то, чтобы выполнить план реализации программы этого года.

Далее. Про кредитование много говорили. Действительно, кредиторы готовы кредитовать фонд, но не готовы кредитовать спецсчета. Фонд, как я сказал, в кредитах не нуждается (может быть, в будущем это и случится).

Еще хотелось бы отметить инфляцию. Говорят, что спецсчета нужно защищать. В Московской области, когда мы проводили конкурс, Минстрой проводил, совместно с фондом мы готовили критерии, выбирали банк, мы прописали в том числе критерии размещения временно свободных средств, кто больше даст процент, и все критерии, которые мы прописали, распространили на спецсчета. У нас победил «Газпромбанк». У нас размещение средств происходит в среднем под 9,2%. И все эти условия действуют для спецсчетов. И мы каждому собственнику, который принимает решение, доводим эту информацию, на нашем сайте она размещена. То есть люди вправе выбрать этот банк. Если не хотят, то, конечно, выбирают другой банк. Но у других банков таких процентов нет.

И еще одна проблема. Мы говорим, что собственники не платят взносы. У нас сложилась такая ситуация: по прошлому году у нас сбор составил 87%, но собственников здесь не так много. Здесь в основном федеральные структуры. В Московской области очень много собственности Минобороны, есть собственность других государственных структур, и в этом большая проблема. Порядка 10% этой задолженности – это задолженность собственности федеральной. Здесь нет четкого понимания того, какие подведомственные структуры заключают договор с регоператором и оплату взносов. Мы написали огромное количество писем, не сосчитать, и они «гуляют» по разным департаментам министерства, и никакого ответа мы не получили.

В общем, это то, что касается нашей практической реализации программы.



Спасибо за внимание.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

По софинансированию я поняла, ситуация понятна. В Москве, для справки, ни рубля на софинансирование не предусмотрено.

ИЗ ЗАЛА

(Говорит без микрофона, не слышно.)

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Ничего подобного. Никаких 6 миллиардов там нет. Там выполнение обязательств по своей части собственности, не более того. И там даже цифра больше.

Мне ответили, что нет у них никакого софинансирования. Может быть, у Вас другая информация? Буду признательна за такую информацию. Мне важна цифра в бюджете, а не разговор на совещании.

У меня к Вам вопрос по краткосрочному плану. Вы сказали, что те, кто по краткосрочному должен был ремонтироваться, у них нет денег. Скажите, пожалуйста, если они у вас попали в краткосрочный план, значит, это дома, где, скорее всего, не выполнены старые обязательства. Почему вы от них ждете, что они... Там стопроцентное должно было быть софинансирование из бюджета Московской области, или Министерства обороны, или федеральных структур.

А.В. ЧЕРНЫШИН

Галина Петровна, я прекрасно знаю про норму эту, которая в законе о приватизации. Но норма должна работать. Я так понимаю, что должно быть зафиксировано на момент приватизации первого помещения, что дом нуждался в капремонте.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Это тоже лукавая норма. Она противоречит закону о приватизации. Ну, неважно...

А.В. ЧЕРНЫШИН

Как сейчас установить, что дом нуждался на тот момент в капитальном ремонте, или не нуждался?

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Это все элементарно, если есть желание. Если нет желания...

А.В. ЧЕРНЫШИН

А у кого должно возникнуть желание?

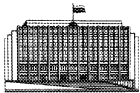
Г.П. ХОВАНСКАЯ

У властей должна возникнуть ответственность за выполнение нормы федерального закона.

А.В. ЧЕРНЫШИН

Есть даже прецедент судебный в Омской области, достаточно много исков в судах. Выиграли люди, что нужно делать за счет бюджетных средств капитальный ремонт. Но это ведь не работает. Ни в одном бюджете нет таких средств.

Г.П. ХОВАНСКАЯ



В этом случае нужно грамотно работать с Минфином.

С МЕСТА

Это вопрос на самом деле правового понимания. То есть вынес решение, а денег нет.

А.В. ЧЕРНЫШИН

Боюсь, что и в федеральном тоже нет.

ИЗ ЗАЛА

Андрей Витальевич прав. Все равно в итоге приходится: они договариваются, делается ремонт за счет Фонда капитального ремонта, там мировые соглашения заключаются. Потому что иначе никак.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

У нас получается интересная ситуация: граждане за все отвечают добросовестно, а власти не отвечают ни за что.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Разрешите?

Я не специалист в этой области. Но чтобы я занялся этим вопросом, и мои соседи занялись, в 10 раз увеличьте сумму платежа, хотя бы на год. И мы объединимся, в суды напишем и так далее. Просто неправильный способ решения проблемы.

Мы бы очень хотели, чтобы нам Сокин Алексей Анатольевич, член Палаты молодых законодателей при Совете Федерации, заместитель Председателя Омского городского Совета, об этой проблеме рассказал.

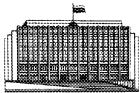
А.А. СОКИН, *заместитель
председателя Омского городского
Совета, член Палаты молодых
законодателей при Совете
Федерации*

Добрый день, коллеги! Спасибо за приглашение.

Задача палаты молодых законодателей и нашей комиссии по ЖКХ в том, чтобы доносить позицию с территорий, от муниципалитетов на федеральный уровень. Есть несколько практик на территории города Омска и Омской области.

Первая – это, конечно же, Федеральный закон № 185, самый работающий закон. Кроме того, есть так называемые хрущевки, 335-я серия. Есть особая проблема по судебным домам, и плюс то, как сейчас работает региональный оператор. Вот эти три пункта хотелось бы осветить.

Итак, по судебным домам. В 2008 году мы писали в городской совет, чтобы принцип софинансирования муниципалитетом капремонта был, как это в Новосибирске и в Казани, не принималось исполнительной властью, поэтому мы пошли в суды. В своем округе выбрал дом по Пр. Мира 38 Б, и мы доказали, что власть должна его отремонтировать. Однако суд возложил обязанность на только



муниципалитет. Но, создав прецедент, мы развернули оружие бюджетной политики как раз против муниципалитета. И на сегодняшний день у нас порядка 640 домов, по которым приняты судебные решения. Сумма – 13 млрд. 353 млн. рублей, при этом городской бюджет годовой – 12,4 миллиарда. Это существенная проблема. Мы выделяем лишь 50 миллионов ежегодно на решение этой задачи, но этого хватает буквально на 10 домов. А прошлогодние 50 миллионов мы направили в Фонд капремонта на софинансирование ремонта муниципального жилья. Поэтому такое предбанкротное состояние имеет место быть.

Похожая ситуация в Хабаровске (около тысячи решений стоимостью в 12,5 млрд. рублей), во Владивостоке (746 решений на 4 млрд. рублей), в Барнауле (194 решений на 1,3 миллиарда рублей). В конструктивном формате, с помощью переписки с федеральными органами власти и с региональными (регион тоже к этой беде имеет отношение), выяснить отношения с профильными структурами не смогли и пошли через суд. Администрация города Омска заявила к Минфину федеральному... Мы выбрали дом по улице 21-я Амурская.

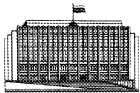
Стоимость работы составляла 22,3 млн. рублей. Мы предлагали разделить финансовую ответственность пропорционально времени нахождения дома в том или ином ведении. Получается, что из 47 лет – 37,2 года дом был ведомственным, следовательно, 17,6 млн. рублей из федерального бюджета, около 400 тыс. рублей – на регион, потому что 0,8 года были областными, а остальная сумма за 9 лет в 4,2 млн. рублей – на муниципальный бюджет. Вот такое справедливое распределение мы предложили рассмотреть Арбитражному суду. Арбитражный суд Омской области дважды вынес решение о том, чтобы федеральному Министерству финансов Российской Федерации все-таки свою долю софинансирования обеспечить пропорционально времени нахождения данного дома в ведении как раз государственного уровня. Но, понимая проблему эту, кассация (Тюмень) отменила два наших решения, поэтому мы сейчас один на один с этой проблемой находимся.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Потому что Верховный Суд об этом сказал и Конституционный Суд.

А.А. СОКИН

Да, там получается, что Тюмень отказала, наш западносибирский Арбитражный суд. Но приоткрою маленькую тайну: мы сейчас хотим проработать еще по ряду домов похожую процедуру на уровне региона для того, чтобы подкрепиться количеством и качеством в этой ситуации. Но не хотелось бы в судах разбираться. Все-таки надо конструктивно, в складчину проблему решать. Поэтому обратился бы к Министерствам строительства и ЖКХ России с предложением погрузиться в эту проблему, по крайней мере, по тем домам и городам, которые эту проблему имеют.



Мы разработали законопроект. Суть его заключается в том, чтобы в случае нескольких бывших обладателей жилищного фонда закрепить расходы на проведение капремонта пропорционально периоду нахождения дома в собственности каждого обладателя. Мы эту инициативу вносили неоднократно. Она пока не принимается, потому что может распространиться и на другие города. И в итоге нам нужен совет только в отношении судебных домов.

Хотелось бы коснуться еще одного опыта, который существует в Омске, – 335-ой серии. У нас в стране 9% всей жилой площади (250 миллионов кв. метров) относится к периоду 1950-1960-х годов, так называемые хрущевки.

За четыре года мы отремонтировали 52 дома на 242 млн. рублей. Это были только муниципальные деньги. После 2012 года у нас уже возникли финансовые трудности.

Принцип усиления каркаса имеет как минимум три варианта: балки внутри, балки снаружи, анкерное устройство. Если мы производим внешнее усиление фундамента и швеллеров, стоимость одного дома с крышей, фасадом, утеплением, приборами учета – 28 млн. рублей. Вот в какой вид приводят хрущевки.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

А построить дешевле?

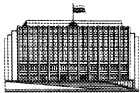
А.А. СОКИН

А кто и за чей счет? Дороже, конечно. Если дома требуют капитального ремонта, текущее состояние дома печально, то логично было бы признать его ветхим и аварийным и потом зайти в программу ФЗ № 185. Это самый хороший вариант. Потому что как ни усиливай, там все равно потом где-то пробиваются дыры, мыши, другие технические вопросы. Даже сами по себе материалы строительные, которые использовались в 60-ые годы, изнашиваются очень сильно: как скорлупа становится внешняя часть стены. Но у нас пока выхода другого нет.

То есть внутренняя, внешняя и, третий вариант, анкерное устройство. Здесь стяжки идут дешевле. Если, например, по внешним швеллерам и усиление дома и каркаса – 28 млн. рублей, то здесь порядка 7,5 млн. рублей (анкерный подход). Есть у нас и соответствующий институт, и строители, которые эту работу проводят.

А еще один вариант – мансардное решение. Вот пятиэтажка. Усилили несущую конструкцию, стены и сверху еще поставили вот такую надстройку. Цена вопроса четыре года назад – 35 млн. рублей.

Хочу рассказать про региональную систему капитального ремонта в городе Омске. Начали реализацию этой программы с сентября 2014 года. Есть и закон Омской области, и программа соответствующая. Идем в фарватере федеральной политики в этой части.



Через центр ценообразования мы рассчитали, что средняя стоимость – 13,5 рубля. Потому что есть дома, в которых логично собирать 4 рубля с метра, а есть дома, где и 23 мало. Средняя цифра – 13,5. Но поскольку социальное напряжение и так далее, мы взяли за основу федеральный ориентир – 6 рублей 70 копеек.

Скажу, что 85% домов вообще не приняли решение. Только 15% самостоятельно выбрали способ накопления счета, а остальные попали в орбиту внимания регионального оператора. Здесь важна не столько цифра с точки зрения капремонта, сколько показатель неучастия жителей страны по отношению к теме ЖКХ. Это главная проблема. Тем не менее, некоторые цифры назову.

За два года чуть больше 1500 домов мы запланировали. К сожалению, исполнили только 127. Имеет место тот факт, что накладываются дома прошлого года на этот год, а с этого года на следующий переходят. При том, что мы утвердили программу до 2043 года с шагом в 6 лет по каждому виду работ, мы только по одному виду работ будем делать, проблема определенная есть.

По поводу собираемости – 71%. Из 1,5 миллиарда запланированных собрали 1 миллиард 88 тысяч рублей. Это цифры по месяцам.

Есть предложение, о чем говорили из Московской области, по базам данных. Мы выстраивали дома в очередности по дате приватизации первой, а не по техническому состоянию, иначе невозможно было сделать. Есть предложения, которые в письменном виде тоже можно передать.

Очень коротко коснусь того, о чем говорили здесь эксперты.

Галина Петровна, 882-я законодательная инициатива по минимальному размеру платы, так назову. Все-таки экономически обоснованный расчет и типология домов – более разумно. Потому что та же самая 335-я серия не попадает в программу капремонта, потому что мы не имеем права тратить деньги на усиление каркаса. А кто из жителей готов, пожалуйста, но плата будет выше.

Второй момент – по поводу добровольности. Вы помните, в Омске произошла трагедия в одной из частей ВДВ, там погибли десантники из-за того, что обрушилась конструкция. Это тоже должно быть примером в нашей стране. Принципа добровольности или такого отношения не должно быть! Есть правило, есть модель, работать необходимо, жилой фонд ремонтировать нужно.

По судебным домам. Хотел бы узнать позицию Оксаны Николаевны по поводу того, как быть с этими домами. Мое предложение – синхронизировать и исполнение судебных решений в пропорции, о которой говорил, совместно с жителями, со сбором в 6 рублей 70 копеек. Потому что уникальная ситуация возникает: мы заключаем мировые соглашения с жителями судебных домов, где они говорят: «Ладно,



администрация, мы готовы не комплексный вид работ сделать, принять, а один какой-то вид работ». И подписываем мировое соглашение, все это регистрируется. Администрация не 28 миллионов и не 42 направляет, а только лишь 3, 5, 7. Это конструктивно. Но что интересно: приставы не исключают из реестра 640 домов этот адрес. Он остается предметом исков судебных приставов. Мы только за первое полугодие 2015 года штрафов за неисполнение этих судебных решений заплатили 11 млн. рублей. И то это при очень дружественной договоренности с приставами. Они всё понимают. Но, извините, 11 миллионов – это минимум, который они могут предъявить за неисполнение. Поэтому я все-таки обратился бы к Министерству строительства и ЖКХ. Мы вам предоставим материалы, данные, посмотрим, поизучаем. Нужен конструктивный выход. У нас есть несколько сценариев, которые хотели бы обсудить отдельно.

И, завершая, скажу по поводу просвещения, обучения. Мы разработали рабочую тетрадь управдома (тоже методический материал). Школа управдома в Омской области работает с 2010 г. Наблюдается очень конструктивный подход у жителей. У нас уже прошли 3078 человек в этой школе управдома, и по районам Омской области, и в городе. По крайней мере, это конструктивно.

Коллеги, спасибо за внимание.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо.

А.А. СОКИН

Хотел еще сказать, что 8 декабря будут проходить парламентские слушания по капитальному ремонту. Наш сегодняшний семинар поможет сформулировать контент.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Можно в виде реплики?

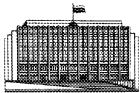
Алексей Анатольевич, Вы обратили внимание на то, что все-таки, к сожалению, средства Фонда содействия реформированию ЖКХ в основном сейчас направлены на переселение из аварийного фонда. Тем не менее мы внесли туда поправку, согласно которой по судебному решению дома попадают в зону ответственности Фонда по капремонту. Вы обратили внимание на это? Они категорически сначала не хотели этого делать. Но как это? Судебное решение должно быть исполнено. То есть надо все-таки требовать, чтобы Фонд ЖКХ по-прежнему софинансировал капитальный ремонт. Эту схему бросать просто нельзя.

А.А. СОКИН

Спасибо. Там, может быть, подпрограмма будет...

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Мы добивались, но не получилось у нас.



О.Н. ДЕМЧЕНКО

Фонд может это сделать, только если у него будут на это средства. Я говорила о том, что взнос был снят. Даже то, что сейчас в законе это есть, но поскольку просто нет целевых денег на капремонт, он просто не сможет это сделать.

Согласна с тем, что как-то проблему этих судебных домов надо решать. Интересен тот опыт, о котором Вы рассказали, с точки зрения взаимодействия со службой судебных приставов, поскольку, в принципе, если заключается мировое соглашение, стороны в любой момент могут скорректировать взаимные обязательства по отношению друг к другу, зафиксировать это мировым соглашением, которое должно быть утверждено судом. По сути, дальше исполняется уже мировое соглашение. Надо просто посмотреть с точки зрения законодательства. Может быть, с Федеральной службой судебных приставов отработаем, в чем проблема, почему, несмотря на то, что есть официально заключенное мировое соглашение, приставы продолжают исполнительное производство в рамках ранее вынесенного судебного решения. Давайте посмотрим отдельно, чтобы не отвлекать собравшихся.

А.А. СОКИН

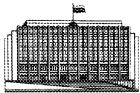
Оксана Николаевна, жители не все пошли на мировое соглашение. Наоборот, велика такая иждивенческая позиция: мы выиграли суд, нам государство обязано, пусть делает. Причем не разделяют государство и муниципалитет на два субъекта. Поэтому таких не очень много, но даже у них возникает та проблема, о которой я сказал.

Был даже такой вариант, чтобы вскладчину эту проблему решать. Например, инженерные коммуникации делаются за счет 6 рублей 70 копеек с метра по региональной программе. Фасад делается за счет муниципалитета, по судебному решению, статья 16. Крыша делается через мансардное решение. Вот такой вариант рассматривали. А эта стыковка, связка – сверхзадача. Это при том, что у Фонда капремонта (они нанимают подрядчика) ставка и расчеты занижены. Серьезные строительные компании не идут на эту работу. Не знаю, как в других регионах, но есть такая проблема, конкурсы и так далее.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Не 44-й закон, это отдельные порядки, которые принимаются в каждом регионе. Скоро будет федеральный порядок единый. Пока действуют порядки в самих регионах.

По предельной стоимости. Ведь у нас же на уровне регионов утверждается предельная стоимость всех видов работ и услуг. Вы правы. Мы провели этот анализ финансовой устойчивости каждой региональной системы, мы это сделали, у нас есть картинка по каждой региональной системе. С точки зрения финансовой устойчивости Вы правильно отмечаете проблему, когда очень серьезно разнится



предельная стоимость без объективных причин – либо вверх, либо вниз. Министр дал поручение ФЦС, нашему подведомственному учреждению, проверить эти нестыковки, почему так происходит. Как правило, они выше.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Ирина Валентиновна Генцлер, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города».

И.В. ГЕНЦЛЕР, *директор*
направления «Городское
хозяйство» Фонда «Институт
экономики города»

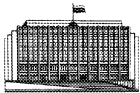
Добрый день, коллеги!

Я бы хотела, прежде всего, поддержать Галину Петровну в ее утверждении, что формирование фонда капремонта на специальном счете должно стать основным способом. В то же время невозможно сейчас делать каких-то резких шагов и ломать то, что с большим трудом сейчас создается. Поэтому очень важно, наверное, предусмотреть меры, которые бы способствовали плавному переходу от сегодняшней системы, когда преобладает «общий котел», к системе, когда преобладают будут специальные счета.

В связи с этим предложение Галины Петровны по устранению самого главного барьера, который сегодня существует для специальных счетов. Это то, что решение принимается двумя третями голосов. Очевидно, что тот законопроект, о котором говорила Галина Петровна, имеет чрезвычайно высокое значение. И мы в данном случае поддерживаем, что вполне достаточно было бы 50% голосов за выбор способа. Но хотим обратить ваше внимание на то, что Галина Петровна не первый раз уже выдвигает это предложение, и оно не поддерживается ее коллегами и удачно каждый раз заваливается в Думе.

При этом если мы говорим, что специальные счета – это наше будущее в обозримой перспективе, то сегодня в Жилищном кодексе все сделано для того, чтобы специальных счетов не было.

Кроме этого барьера по выбору, у нас есть еще такая вещь, как возможность лишить решением органа местного самоуправления людей этого специального счета. Если раньше это был один момент – они не смогли вовремя сделать капремонт, то теперь это можно сделать еще и за долги. Вы не собираете достаточного количества – лишить вас спецсчетов и передать региональному оператору. Это не решает проблему долгов вообще, потому что с этой же проблемой региональные операторы столкнутся. Это совершенно странный ход, так как у нас нет альтернативы. Плохо люди сдают деньги в «общий котел». Давайте примем решение перевести их на специальный счет. Почему у нас нет



зеркальной меры?

Как бы ни говорили о том, что два эти способа равноценны, они не равноценны. Специальный счет у нас находится в несколько подавленном состоянии.

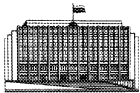
Хотела бы еще некое предложение относительно короткого срока перехода от регионального оператора к специальному счету. Мне кажется, здесь очень важен вопрос финансовой устойчивости регионального оператора, потому что на эти деньги рассчитывал региональный оператор, потом они вложены в ремонты других домов.

Просто сократить этот срок – достаточно экстремальная мера. Могла бы быть промежуточная ситуация такая: решение собственников о том, что они хотят специальный счет, вступает в силу сразу. Как только оно вступило, они начинают взносы вносить на специальный счет. А те деньги, которые они платили до того, для их возврата установить определенный срок. Тогда региональный оператор просто это планирует, а люди свои решения могут быстро реализовать. Потому что если мы решили, мы хотим специальный счет, а реализовать сможем через два года, будет разочарование, что наше решение не работает, мы деньги не хотим туда отдавать и так далее. Мне кажется, такой компромисс можно было бы найти.

И еще момент, связанный с организационными барьерами. Все говорят: люди приняли решение, проголосовали за специальный счет, потом руки сложили и ничего не делают. Почему мы думаем, что наше население каждый день должно активно что-то делать, проводя эти решения в жизнь? Чем хороша система регионального оператора? Есть какая-то организация, которая и платежи будет выставять, и за деньгами будет следить, и процесс будет организовывать. Почему мы всех остальных ставим в совершенно другое положение?

Мне кажется, что промежуточный ход развития событий может быть такой: если бы региональный оператор как специализированная организация, в которой, надеемся, собраны лучшие люди, которые умеют организовать процесс, умеют выбирать подрядчика, контролировать и так далее, если бы они стали теми, кто может оказывать услуги собственникам со специальными счетами и решать все их текущие проблемы... Причем это должен быть обоснованный и разумный размер платы, на который люди бы пошли, но у нас была бы альтернатива управляющим организациям, которые сегодня этого не могут или не хотят. То есть когда появляется кто-то, кто может, у нас специальные счета могут спокойно реализовываться, и люди будут иметь свои деньги отдельно, и будут иметь тех, к кому они могут обратиться за организацией процесса.

И, конечно, очень странно слышать, что нет информации о состоянии домов, что нужно найти где-то деньги на то, чтобы провести инвентаризацию жилищного фонда. Управляющие организации по



закону должны проводить осмотры, составлять документ и так далее. Если они не справляются, они не управляющие организации.

Все наше законодательство настроено на то, что есть обязательства, они не подкреплены финансово, после этого кто-то контролирует и наказывает, но в результате проблема не решается. Все равно нет тех действий, которые приносят полезный результат. Это надо менять.

Дело не в том, чтобы контролировать и штрафовать. Всех надо переводить на нормальные экономические условия. Есть необходимость, чтобы осмотры были, чтобы они оформлялись в какой-то определенной форме, чтобы эта информация была достоверна. Люди за это платят в составе своей ежемесячной платы за управление. Должен быть от этого результат.

И последнее – это по поводу ограничений минимального размера взноса, деньги из бюджета, которые на что-то направляются. Мы, как экспертная организация, считаем, что решение Санкт-Петербурга, когда бюджетные деньги просто направляются на субсидии всем, то есть это помощь бедным и помощь богатым, всем одновременно, и тем, кому не нужно, это не самое хорошее решение в ситуации, когда бюджетных денег недостаточно, и это противоречит основной доктрине, что собственник должен свое имущество содержать.

Меня не удивило, например, что в Москве 95% собираемость взносов. Потому что деньги бюджетные очень большие выделены на субсидии. Между прочим, у получателей субсидий в Москве самый низкий потолок. Если твои расходы превышают 10% семейного дохода, то ты являешься получателем субсидий. Это же очень большая мера поддержки! И этих получателей не так уж много. Москва выделила деньги не только на субсидии – на вот этот большой размер взноса. Все бедные получили эти 15 рублей в виде субсидии. Но и большое количество льготников, инвалидов и так далее. 15 рублей могут платить те, у кого доходы позволяют.

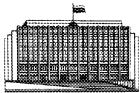
Поэтому мне кажется, здесь дело не в размере, а в соотношении этого размера с неким доходом населения. Поэтому, выбирая между опытом Питера и Москвы, мы, например, считаем, что Москва в данном случае поступает более грамотно в отношении бюджетных денег. Она помогает тем, кому нужно помогать. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Спасибо. Один вопрос хотел бы задать.

Когда мы платим в региональный фонд, я выступаю индивидуальным плательщиком, я физлицо. Когда после общего собрания жильцов принимается решение, некий консолидированный плательщик. Мы, вообще-то, должны его воспринимать как юрлицо.

Вот они не платят. Есть мера воздействия?



И.В. ГЕНЦЛЕР

Вы правы в том плане, что нарушаются права людей, тех собственников, которые платят, теми, кто не платит.

В отношении индивидуальности. У нас и там, и там формируется фонд капитального ремонта. В одном случае это – в виде денег на счете, в другом – виртуальное нечто, учетное. Когда кто-то не платит в фонд, он уже нарушает права других.

Мне кажется, что можно было бы в планомерном порядке всех перевести на индивидуальные специальные счета. Чем сегодня хорош региональный оператор, вот этот общий фонд? Там все деньги, которых не хватает на ремонт этого дома, занимают у других людей, у других граждан, у других домов. Если бы мы все нехватящие деньги занимали в банке, мы могли бы буквально все отремонтировать тогда, когда нам нужно. Не бывает сказок: давайте ограничим минимальный размер взноса, давайте спланируем, чтобы у нас в год было не 50 домов, а несколько тысяч, давайте, чтобы ремонт был комплексный, и давайте еще туда же дадим деньги из бюджета. Не получается. Вся система не работает.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Я не об этом говорю. Я говорю о том, что если имярек не заплатил эти деньги как плательщик... Меня никто не спрашивает, я плачу в «котел». Не буду платить – ко мне пени, штрафы, письма, пристав и так далее. Я, физическое лицо, который формально принял решение платить в «котел». Рядом дом - у них проблемы: не платит часть жителей. Они не несут ответственности. Они формируют специальный счет. Перед кем несут? Кто несет ответственность за формирование специального счета в необходимых объемах? Есть такая ответственность?

И.В. ГЕНЦЛЕР

Конечно, есть.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Перед кем?

И.В. ГЕНЦЛЕР

Если это ТСЖ, если это ЖСК, ничего нового мы не придумаем, – иск в суд.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Кого к кому?

И.В. ГЕНЦЛЕР

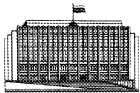
К неплательщику.

С.Л. ПОСТНИКОВ

И вот они хотят перейти на «котел»...

И.В. ГЕНЦЛЕР

Проблема в том, что когда у нас специальный счет или товарищество, наш дом, наши деньги и наши общие расходы – более явная связь. Когда мы платим просто в «общий котел», куда-то,



создается ощущение, что это мои отношения с региональным оператором, и я могу себе позволить не платить, потому что он мне ничего не делает. Эта ответственность за общее каждого теряется в этой системе.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Коллеги, но мы статистику-то видим другую по специальным счетам: меньше почему-то.

И.В. ГЕНЦЛЕР

Оператору-то платим исправнее гораздо.

И.В. ГЕНЦЛЕР

Статистика такая, что там, где люди выбирали специальные счета, причем счета, где владельцем является товарищество собственников жилья, у них собираемость значительно выше, чем у регионального оператора. Посмотрите статистику. И Новосибирская область об этом говорила, и Костромская об этом говорит. Там, где владельцем счета является представитель самих собственников и организатор этого процесса, там нормальная собираемость. А вот когда региональный оператор является владельцем специального счета, он абсолютно не заинтересован, правильно Вы сказали, денег на это нет, сил нет, зачем мы будем заниматься вопросами сбора на специальные счета, где мы формальный владелец, в этом смысле система совершенно не работает.

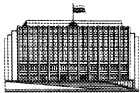
О.Н. ДЕМЧЕНКО

Я хотела поправить. У нас 176-м законом, последним, который был принят, была введена норма о том, что собственники должны для ведения претензионной работы определить такое лицо. Прежде всего, эта норма была нацелена на спецсчета. И о порядке сбора. Потому что мы, вводя норму о том, что если собственники на спецсчетах сформировали менее 50%, о чем говорилось, чтобы не получить лет через пять нулевые спецсчета с огромными долгами, и они все попадут в котел, потому что иного варианта нет, сейчас такое лицо собственники должны определить. Но это решение собственников. За них это решение никто не примет.

И.В. ГЕНЦЛЕР

Оксана Николаевна, я хочу сказать следующее. У нас все больше вопросов, по которым люди должны принимать решение на общем собрании. Этот вопрос относится к капремонту. Значит, опять две трети голосов. Им бесконечно надо собираться. Законодательство изменилось – им снова надо собираться, новое решение принимать. Мне кажется, где-то надо идти на варианты, устанавливая общее правило, где не надо принимать решений, и дать право: если вас не устраивает общее правило, тогда собираетесь на общее собрание и принимаете иное решение. У нас законодатель загоняет в тупик собственников помещений.

Я, как инициатор общего собрания в своем большом доме, могу



сказать следующее. Люди говорят: мы уже устали от ваших инициатив, от ваших бесконечных общих собраний. Ничего не надо.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Но принимать решение все равно придется.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Андрей Витальевич, у Вас статистика есть, сколько инвестиционных квартир? И до какого количества собственников инвестиционных квартир вы можете добраться?

А.В. ЧЕРНЫШИН

На этот вопрос я не отвечу.

Что касается сбора средств, еще раз повторюсь, ЖСК, да, согласен с Галиной Петровной, они собирали всю жизнь и собирают. А что касается ТСЖ и спецсчетов в фонде... В фонде еще хуже ситуация, которые выбрали фонд владельцев спецсчета. Это просто люди выбрали, потому что есть такая возможность. Они даже не понимают, что это такое.

По ТСЖ ситуация лучше. Но ей никто не владеет сейчас. Никто не знает, сколько там собираемость.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Коллеги, наметили точку болевую.

Носов Сергей Иванович, директор Научно-исследовательского института «Управление проектами развития территорий» РЭУ имени Г.В. Плеханова.

Пожалуйста.

С.И. НОСОВ, директор Научно-исследовательского института «Управление проектами развития территорий» Российского экономического университета имени Г.В. Плеханова

Действительно, введение нового платежа, так получилось, совпало и с кризисом, и с одновременным изменением другого платежа – налога на недвижимость, имущественный налог. Когда мы платили от остаточной стоимости, это была довольно невысокая стоимость. В этом году московский регион, как я понимаю, и Санкт-Петербург перешли на новое исчисление. Единственное, что платежи по капремонту уже идут, а те придут только в следующем году, такая система. Но они утяжелили обстановку. По моим расчетам тысяча рублей в месяц получается, возможно. Хорошо, если 500 рублей в месяц. Это негативный фактор, фон очень негативный. Экономически, психологически гражданами воспринимается тяжело. Даже если часть из них платят.

Предложения. Первое. А что если ввести понятие переходного периода? Переходный период на новую систему финансирования капитального ремонта. В этот период остается часть бремени на ремонт



на бюджетах, а часть начинает появляться за счет того, что собирают с граждан. Причем в тех регионах, где, как вы говорили, недофинансирование, недоремонт, в обязательном порядке эти средства изыскать, чтобы они помогли общему фонду финансовому. И в этот же период разобраться со счетами: общий счет или индивидуальные счета. Потому что сейчас какая-то чехарда получается.

Второе. Предусмотреть гарантии государства сохранности средств, находящихся на счетах.

Третье. Максимально законодательно все-таки отрегулировать эту систему и порядок финансирования капремонта на уровне Российской Федерации. Какой аргумент? Мы с вами уже 10 лет платим земельный налог от кадастровой стоимости. В Налоговом кодексе прописано, что по одним землям до 0,3% от кадастровой стоимости, по другим – до 1,5%. Но местные органы власти, которым право предоставлено самим установить величину процента, почти повсеместно устанавливают максимум. То есть региональность хорошо, но бывают некоторые сложности.

И последнее. Спецсчета – это очень хорошая, правильная, нужная идея. Но сомнения в успешности ее реализации очень большие, к сожалению.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Можно краткий комментарий по поводу переходного периода?

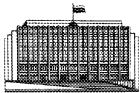
По сути, у нас этот переходный период был в течение 2013–2014 годов. Все субъекты входили в систему постепенно, по мере формирования своей базы. Там были достаточно приличные отсрочки по сроку наступления обязанности платить. У нас есть регионы, у которых обязанность платить возникла только в октябре, например, Ямал. То есть, по сути, этот переходный период мы уже прошли. Со стороны Минстроя мы выступаем категорически против каких-либо мораториев, приостановок, потому что слишком мы уже развернули эту систему. Если мы сейчас остановимся, мы потеряем безумное количество времени, сил, денег. Это не просто два шага назад, а это падение.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Анализируя практическую работу системы, мы понимаем, что она требует определенных донастроек. Но, правильно говорят эксперты, это не просто кардинально что-то повернуть и развернуть. Донастроить, уточнить, но не резкие скачки, перемены. Не должно сейчас стоять вопроса о том, платить или не платить. Безусловно, нужно реагировать на то, что мы выявляем. Но точно.

Г.П. ХОВАНСКАЯ

Я хочу сказать, что, к великому сожалению, когда уважаемая мною Ирина Валентиновна выступает, и Оксана Николаевна выступает про 15 рублей, та же самая история, нужно не только экономику считать, но и социальные последствия просчитывать, регулирующее воздействие



оценивать, такое замечательное слово есть в нашем законодательстве. Но в данном случае нет оценки регулирующего воздействия, и мы ее сейчас по факту получаем.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Можно прокомментировать?

Нам кажется, что когда субъекты принимают решение о том, чтобы утвердить взнос в 2 рубля, никакой оценки регулирующего воздействия не происходит, потому что они... И даже 6, 7 и 8. Этого мало. И все регионы (мы провели оценку) это понимают. Через год или два они будут поставлены перед выбором: поднимать не на 10%-15%, а в два раза увеличивать. Вот в чем проблема.

С.Л. ПОСТНИКОВ

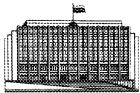
Головкова Надежда Сергеевна, Общественная палата города Москвы.

Н.С. ГОЛОВКОВА, *член
Общественной палаты города
Москвы*

Я еще возглавляю Московское общество защиты прав потребителей, поэтому я здесь в двух ипостасях сразу. Я считаю правильным, что нам дали высказаться после всех.

Общественная палата Москвы, моя комиссия по развитию ЖКХ, собирается два раза в месяц именно по этим проблемам. И я думала, что мы варимся в своем соку. Оказалось, что нет: этот сок общий. На самом деле это бульон, который по всей нашей стране идет. И то, что страхование фонда регионального оператора необходимо, и то, что кредитование необходимо, и как сохранить эти деньги, и почему мы должны платить за чужие долги, почему из своего кармана мы должны оплачивать долги государства по капитальному ремонту – обо всем об этом говорили. Поэтому я сейчас хочу сказать только о том, о чем не говорили.

Здесь уже упоминалось, что жилищно-коммунальные кооперативы ответственно относятся к своему имуществу, ЖСК и ТСЖ. Все остальные – нет. Потому что они привыкли быть собственниками. Как приучить всех остальных быть собственниками? Вообще, у каждого собственника есть свидетельство о регистрации собственности. Что в нем написано? Что я владелец квартиры по адресу такому-то, площадь такая-то. Что такое общедомовое имущество? Никто не знает. И почему люди должны платить за него? То ли это только лестничные площадки и лифты, чердаки и крыши, может быть, фасад, балконы, еще что-то. Между прочим, есть дома, где в общедомовой собственности есть подземные гаражи, есть придомовые участки, то есть земельная собственность, которая дается дому бесплатно. Это тоже нужно содержать. На это тоже



нужны деньги. И что-то тоже надо капитально ремонтировать. Вот, например, подземные гаражи. Их надо ремонтировать? Тоже надо.

Вообще-то для того, чтобы хотя бы появилась ответственность за собственность, человек должен знать, чем он владеет, помимо своей собственной квартиры.

Между прочим, есть Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Они утверждены Правительством России. И это закон, нормативный акт, который должен исполняться.

В этих Правилах говорится о том, что общедолевая стоимость тоже должна быть там записана. Как сформировать осознанное отношение к нашей собственности? Вот так и сформировать. В наше свидетельство о собственности должна быть внесена наша доля собственности в многоквартирном доме. Тогда каждый человек будет понимать, за что он отвечает и за что он должен платить.

Мы здесь говорили о том, что в один момент невозможно изменить отношение. Я думаю, это будет кардинальным моментом, когда это отношение можно будет изменить. Давайте подумаем о том, как нам все-таки это Единый госреестр прав на недвижимость изменить и каждому выдать документ, подтверждающий его собственность в многоквартирном доме. Спасибо.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

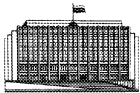
Хотелось бы поддержать Надежду Сергеевну, она полностью права. У меня вчера был личный прием, и люди пришли ровно с этим. Они говорят: мы готовы платить, но не очень понимаем, почему, за что и как.

Единственное, я прокомментирую, что у нас норма об общем имуществе, об обязанности, уже почти 10 лет действует, с момента введения Жилищного кодекса. Но Вы правы в том, что пока не возникли эти выраженные в деньгах обязательства, людей это мало заботило. Сейчас люди этим озаботились.

Я хочу сказать, что в рамках Стратегии развития ЖКХ, которую мы готовили, одной из задач по линии Минстроя стоит решение вопроса индивидуализации общего имущества МКД, и индивидуализация именно в едином реестре, чтобы люди увидели. Потому что норма о том, что это может быть внесено в свидетельство, уже есть. Она просто не работает, потому что нет этой индивидуализации. Ее до конца не доводят. Некоторые принимают решение, утверждают перечни этого общего имущества, подают данные в Росреестр, регистрируются. Но это такие, знаете, пионеры, редкие случаи. Вы правы, это нужно поставить на поток. Когда мы индивидуализируем это и покажем в реестре, возможно, тогда начнет быстрее доходить и появится понимание за что и почему.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Оксана Николаевна, Вы эту задачу решаете?



О.Н. ДЕМЧЕНКО

Решаем.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Мамчур Валерий Михайлович, пожалуйста.

В.М. МАМЧУР, член Общественной палаты Московской области, председатель общественной организации «Общественный контроль в сфере строительства и ЖКХ Московской области»

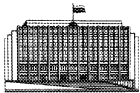
Так как я являюсь и членом Общественной палаты Московской области, и председателем общественной организации «Общественный контроль в сфере строительства и ЖКХ Московской области», у нас есть общественные приемные, здесь вижу много людей, с которыми встречались и по капремонту, и по переселению граждан из ветхого, аварийного жилья. Мой доклад будет, скорее, обобщением того, что было сказано каждым здесь сидящим.

С мая 2014 года в Московской области стартовала все-таки региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. На данный момент утверждено два сбора денежных средств (не буду углубляться). Данные сборы являются обязательными для всех граждан.

Располагая информацией о размере взноса на капремонт с одного квадратного метра и количестве квадратных метров, на которые начисляется плата, можно определить сумму сбора за год. Сумма получается колоссальная, если брать в размерах страны. Как оказалось, уровень инфляции намного больше, чем та ставка, которая установлена на сбережениях граждан в Фонде капитального ремонта. По этой причине неосвоенные деньги уходят в никуда.

Данная проблема усугубилась на фоне экономических осложнений в текущем году. Хочу заметить, у нас нет никакого кризиса на данный момент, у нас, как говорится, немного сложная экономическая ситуация. Чтобы не создавать смуту среди людей, у нас нет кризиса. У нас немного нелегкое для страны время.

Введение бремени дополнительных расходов на жилье, а также накопившиеся за годы различные формы недоверия граждан к любым попыткам государства собрать с них деньги ради их же блага привело к возрастающему недовольству со стороны граждан, не желающих оплачивать взносы, особенно лиц, которые в новостройках приобрели квартиры. В некоторых новостройках до введения спецсчета одни перечисляли деньги, другие не перечисляли. Есть понятие «социальная справедливость». Многие не понимают, как это происходит, что рядом дом стоит, где платят, а они не платят. Есть такое.



Как показывает практика, никакие разъяснительные меры (и социальная реклама, и заявления министра о том, что собранные денежные средства будут индексироваться соразмерно уровню инфляции) существенно не изменили отношение собственников к программе капремонта и не прибавили уверенности в том, что собственники увидят результат этих работ в течение 25 лет.

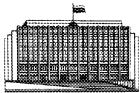
Идеология недовольных касается двух основных аспектов: сборы за будущий капремонт, который может быть проведен через 25 лет... Каждому из нас приходит платежка, где указана сумма на капремонт. Нужно поддерживать государственную политику, нужно платить – мы платим. Но ведь для некоторых граждан это существенная сумма – в 500 рублей, 400 рублей.

Пока региональные власти пытаются бороться с массовыми неплатежами с помощью кнута и пряника, угрожая неплательщикам судами и одновременно отменяя пени за неоплату, Минстрой обещает льготы и повышение прозрачности расходования собранных с граждан средств. При этом деньги граждан на капремонт при нынешней двузначной инфляции стремительно обесцениваются. В выигрыше оказываются только жители тех домов, которые стоят в плане на капремонт на ближайшее время. Остальным придется делать дополнительные взносы и отчисления в фонд даже после того, как ремонт в их доме будет завершен. Все вы знаете, вот, нужно провести капремонт в доме; капремонт прошел, но он все равно обязан платить.

Новая система финансирования капремонта жилых домов была утверждена больше 2,5 лет назад, но особое внимание привлекла только сейчас, когда недовольство жителей достигло стадии массовых неплатежей, пикетов и митингов (вы знаете, есть такое), писем, протестов и так далее, это уже озвучивалось.

Платежки со взносами на капремонт в среднем увеличивают плату за жилье на 10-15% (400, 500, до 1000 рублей в месяц) от ежемесячной суммы платы за жилое помещение и коммунальные услуги, что с учетом продолжающегося уже год падения реальных доходов граждан стало ощутимым ударом по кошельку и поводом для недовольства.

Недовольство жителей новой системой финансирования капитального ремонта во многом справедливо, ведь с принятием поправок в Жилищный кодекс государство фактически отказалось от законодательно закрепленных обязательств по капремонту. Статьи действующего Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» прямо указывают, что в домах, требующих капремонта, в случае приватизации жилых помещений за бывшим наймодателем, то есть государством, сохраняется обязанность проводить капитальный ремонт в соответствии с нормами эксплуатации, содержания и ремонта жилого фонда. И тут сталкиваются два обстоятельства: с одной стороны, в СССР отсутствовала частная

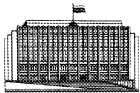


собственность на жилье, и жители не могли в полном объеме иметь все права собственника и нести бремя ответственности за содержание своей недвижимости, с другой стороны, на момент начала жилищной приватизации часть многоквартирных домов, построенных в начале 60-х годов или ранее, требовали проведения капремонта, на что у позднего советского и молодого российского государства в тот момент не хватало средств.

Проблема хронического недофинансирования капитального ремонта не исчезла и в 2000 годы. Первоначально власти пытались решить проблему ветшающего жилого фонда с помощью создания в 2007 году госкорпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. Было же: фонд реформирования ЖКХ. Однако эта попытка оказалась косметическим решением. Выделенные госкорпорации с 2007 года 255 млрд. рублей для софинансирования региональных программ по расселению ветхого и аварийного жилого фонда и капремонт оказались каплей в море для такой огромной страны. По оценкам специалистов самого же фонда (готовя этот материал, я брал данные из докладов министерства, чиновников, которые отвечают за данную отрасль) в 2020 году в капитальном ремонте будут нуждаться 1,7 млрд. кв. метров, а стоимость его проведения превысит 5 трлн. рублей. Это ваши цифры.

Анализируя суть претензий собственников, общественников и некоторых политиков к законной процедуре реализации региональных программ на практике, необходимо отметить, что ряд замечаний являются обоснованными. Я выслушал всех докладчиков, которые обладают такими полномочиями... Совершенно верно, и они обоснованы, эти замечания. Помимо противоречия закону о приватизации жилого фонда новые статьи Жилищного кодекса противоречат статье Гражданского кодекса, поскольку возлагают на собственников жилья бремя содержания чужого имущества. Мы платим за кого-то – кому-то делают ремонт. Где же закон, который говорит... Сейчас в суды пошли люди: почему я плачу за него, если бремя содержания лежит на мне, за свое имущество, а не за чужое? Это фактически происходит в том случае, если взнос на капремонт направляется не на индивидуальный спецсчет, а в «общий котел», региональный фонд капитального ремонта, который централизованно направляет все поступившие средства на ремонт домов в соответствии с региональной программой капремонта.

Уплата обязательных взносов на капремонт сама по себе противоречит Федеральному закону «О некоммерческих организациях», поскольку данный вид НКО функционирует на основе добровольных имущественных взносов (статья 7 Закона). Наконец, начисление пеней на неплательщиков взносов на капремонт (статья 170 ЖК РФ) сомнительно и спорно с точки зрения положений Федерального закона «О защите прав потребителей», поскольку в этом случае пени



начисляются за отсутствие платы за еще не оказанную услугу.

Еще один существенный изъян новой системы капремонта, порождающий обоснованное недовольство собственников, – полная изолированность собственников от процесса принятия решения: когда, в каких объемах будет проводиться ремонт их дома, сроки.

Мы все прекрасно понимаем, что на данный момент есть политика государства. Когда я писал текст этого доклада, на телевидении появилась реклама о том, что такое Фонд капитального ремонта и так далее. Почему общественные палаты муниципальные, которые должны проводить работу с гражданами, почему муниципалитет не дают на своих каналах, где они себя рекламируют, какие они хорошие, какую ведут работу, почему они социальную рекламу не пускают? Это одно из – правильное информирование граждан. Все мы прекрасно понимаем, что наша задача, задача государства – собрать эти деньги и делать ремонт. Да, будет недофинансирование. Да, две третьих сейчас выполняется, одна треть «съедается». В конце концов, эта финансовая пирамида придет к завершающему этапу. Да, будет коллапс. Но мы прекрасно понимаем, что другими способами мы не решим. В доме 30 квартир. Вы проведете общее собрание? Сто квартир – это вообще нереально.

Сейчас нужна жесткая политика: усилить меры и ответственность неплательщиков, обязательно (не платишь – никакой заграницы, никаких... приставы – одно из), и на законодательном уровне проработать, чтобы это было более применимо. Потому что сейчас у нас получается пилотный проект. Мы его обкатываем. Если бы он работал как часы, как механизм, мы бы здесь не собирались и не разговаривали.

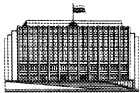
Спасибо за то, что предоставили мне слово. Всегда готов к конструктивному диалогу. На постоянной основе мы готовы представлять свою аналитику, по крайней мере по Московской области. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Вы правы. Но мне бы хотелось вот какой вопрос задать. Мы говорили, наверное, это дело именно общественных организаций – информированность граждан, плательщиков, что это можно законодательно утвердить. Какую информацию о планах расходования, прежде всего, этих средств может получить человек?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

На Ваш вопрос, Сергей Леонидович, о том, как может конкретный собственник получить информацию про себя лично, отвечаю, что у нас предусмотрена законодательно обязанность со стороны регионального оператора, владельца спецсчета, у нас есть перечень информации, которая включает в себя объем начисленных денег, объем израсходованных, какие виды ремонта проведены, как выполнена программа. Всю эту информацию по запросу собственника



региональный оператор, владелец спецсчета, обязан предоставлять. Порядок предоставления информации определяется субъектом.

Еще в 2014 году Минстрой всем регионам дал поручение на домах, которые включены в программу капремонта, разместить информационные таблички о проведении капремонта: когда, в какой срок, какой вид. По аналогии с тем, как мы делали по аварийке.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Оксана Николаевна, Вы это в Москве видели где-нибудь?

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Москва вошла в систему только-только. Пока не видела, но надеюсь, что увижу в ближайшее время. А в регионах эта работа проводится.

В.М. МАМЧУР

Вы послушайте граждан, которые обращаются. На бумаге у вас все хорошо.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

Как раз от общественников хорошо бы получить обратную связь. Еще раз подчеркну: все решения приняты, теперь главное их реализовать.

В.М. МАМЧУР

Пожалуйста, Общественная палата, Общественная палата Московской области, муниципальные общественные палаты – они работают как надо. Давайте взаимодействовать.

О.Н. ДЕМЧЕНКО

С точки зрения взаимодействия не вижу никаких проблем. Мы регулярно и с Общественной палатой встречаемся, и с Общероссийским Народным Фронтом. Недели не проходит, чтобы не было какого-то мероприятия.

Н.Н. ТИХОНОВ

Я из региона, возглавляю Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Московской области. Хотел бы обратиться ко всем присутствующим.

ЖКХ – проблема серьезнейшая. Жилой фонд старый. Давайте будем вместе конструктивно с людьми работать, чтобы понимание было, и конструктивно двигаться.

И.В. ГОРДЕЕВА, *председатель Совета МКД Ломоносовского района города Москвы*

Я являюсь старшей по дому. Все вопросы, которые вы здесь поднимали, абсолютно верные. Есть наиболее острые, я их себе пометила, интересующимся могу передать, там и наше мнение отражено.

Могу сказать следующее. Мы по кабинетам тоже ходим, но я вижу



еще мнение снизу. Люди не понимают, за что платить. Почему платят? Потому что почти у всех в Москве и в других крупных городах включены автоплатежи. У нас есть законодательство, которое не разрешает это приостанавливать, потому что вступают в силу штрафные санкции и дальше коллизии начинаются: люди еще не получили услугу, а уже вступают в силу штрафные санкции.

Народ у нас нынче грамотный. Поэтому возмущение есть. Несмотря на объективное получение средств в фонды, настроение очень плохое.

Нас со всех сторон, как волков, обложили. Сплошные красные тряпочки. Я сейчас услышала и многим об этом расскажу, что не только мы об этом думаем, а, оказывается, наверху тоже об этом знают, об этих проблемах. Но что я сейчас услышала? Решаются они очень слабо.

Мы обсуждаем информированность. Действительно, плохая информированность. Нечем нас проинформировать. Потому что нам нужно именно решение тех острых вопросов, которые мы поднимали. Это и есть информация, которая нам необходима для того, чтобы мы спокойно решали. В первую очередь это защищенность тех платежей, которые мы делаем, объяснение причин, почему мы это делаем.

Я услышала, что Москва объективно выделяет 15 рублей. Возможно, это так. Тем не менее это все нужно очень корректно разъяснять людям на всех уровнях. И в этом, я полагаю, состоит основная задача.

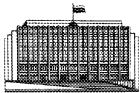
Тогда у нас и получится работа. Мы помогаем вам. Я как старший по дому смогу разъяснить, когда буду понимать и знать, на что и как тратится, чем защищено. То, что идет только два счета – оператор и котел – это совершенно неприемлемо. Там есть свои достоинства и недостатки в «котле». Их надо размещать и сделать две полноценные вещи.

Эти два счета необходимо кардинально преобразовать. В «котле» хорошо то, что мы не заботимся о том, кто, как и почему выполняет, хотя работа с управляющими компаниями нас приучила к тому, что ремонт проводится очень некачественно, и мы до сих пор не знаем, куда уходят эти деньги. И то, что они должны быть индивидуализированы, хотя бы по дому... Во всем мире для них эти накопления являются оборотными, их можно предъявить как гарантию, что у меня это есть, эти накопления. Об этом надо подумать. То есть более внимательно и серьезно посмотреть эти проблемы.

Обсуждать, что лучше: «котел» или индивидуальный счет – это одно. Но нужен третий вариант, потому что ни то, ни другое не устраивает. Желаю вам творческих успехов. Спасибо.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Новиков Петр Васильевич, Вам слово.



П.В. НОВИКОВ, аудитор Контрольно-счетной палаты Московской области

В свете последнего выступления буду говорить. Контрольно-счетная палата думает, как вам помочь, то есть ответить на вопрос: за что платят, почему и как.

У нас тоже имеется много ограничений. То есть ограничение наших прав по осуществлению контроля за использованием средств, направленных на обеспечение функций региональных операторов.

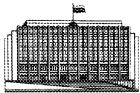
В силу наших полномочий мы выявляем нарушения в использовании государственных бюджетных средств, но ведь и средства собственников, о чем Вы говорили, расходуются с нарушениями. При этом их доля в настоящее время значительно превышает объемы государственной поддержки проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Это основной источник финансирования фонда. Потому что доля бюджетных средств – 3–4%.

Согласно части 3 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации, органы внешнего государственного контроля, к которым относятся и Счетная палата, и КСП, могут осуществлять финансовый контроль за региональным оператором только в части расходования средств соответствующих бюджетов.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 2011 года № 6 ФЗ «Об общих принципах организации и деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации и муниципальных образований» и регионального законодательства в части Московской области нам подконтрольны средства госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» только когда мы софинансируем. Или из средств, например, муниципальных образований. Тогда муниципальные органы проверяют. А средства собственников жилья опять в рамках контроля не получается контролировать...

Право контроля за использованием указанных средств в настоящее время закреплено только за Федеральной службой финансово-бюджетного надзора согласно части 2 статьи 186 Жилищного кодекса Российской Федерации и правилами осуществления Федеральной службой финансово-бюджетного надзора полномочий по контролю в финансово-бюджетной сфере, учрежденными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2013 года № 1092.

Следует отметить, что только в Московской области в 2014-2015 годах неподконтрольными Контрольно-счетной палате Московской области являлись собранные взносы с собственников в сумме 12,5 млрд. рублей, которые направлялись через регоператора на решение социальной задачи особой важности – капитальный ремонт многоквартирных домов.



В связи с этим нужны предложения об изменении федерального законодательства и наделении органов внешнего государственного финансового контроля полномочиями по осуществлению контроля за использованием средств регоператора, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах.

Когда в целом смотришь – много контролеров. На самом деле конкретно никто не проверяет. КСП и Счетная палата проверяют часть федеральных средств или областных, а собственников...

И второй вопрос, который считаю важным отметить, – положение дел с закупками, осуществленными регоператорами в целях обеспечения деятельности.

Контрольные мероприятия, проводимые в настоящее время в плановом порядке некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов», это региональный оператор Московской области, показали, что нормативная база о закупках на обеспечение деятельности регионального оператора отличается (я не говорю, что не соответствует) от положений, определенных законодательством о закупках, осуществляемых в интересах государственных и муниципальных нужд, а также отдельными видами юридических лиц (Федеральный закон № 223 и Федеральный закон № 44).

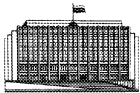
Жилищный кодекс Российской Федерации позволяет субъекту Российской Федерации отклониться от норм Федерального закона № 44 при определении ценовых ограничений и при проведении закупок для нужд региональных операторов. Например, если статьей 93 ФЗ № 44 ценовой уровень начала конкурентных процедур определен от 100 тысяч рублей, субъекты Российской Федерации вправе принять положение по регоператору, согласно которому запрос предложений на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг будет проводиться в случае, если стоимость продукции превышает 1 млн. рублей.

В целях устранения факторов, влияющих на ограничение конкуренции, представляется целесообразным распространить действие федерального законодательства о закупках и на региональных операторов, поскольку данные некоммерческие организации, или фонды, получают бюджетные средства на обеспечение деятельности и содержатся за счет взносов учредителей, то есть за счет средств бюджета субъекта России. Получают средства бюджетные, их расходуют на свое содержание, а ФЗ № 44 на них не распространяется.

Мы также предлагаем рассмотреть возможность установления на федеральном уровне механизма определения нижнего и верхнего предела минимальных размеров взноса на капремонт.

С.Л. ПОСТНИКОВ

Если вопросов нет, слово предоставляется Александру Сауловичу Вербицкому, председателю Экспертного совета по предпринимательству



в сфере жилищного и коммунального хозяйства Торгово-промышленной палаты Российской Федерации.

А.С. ВЕРБИЦКИЙ, *председатель
Экспертного совета по
предпринимательству в сфере
жилищного и коммунального хозяйства
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации*

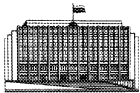
Мне было очень интересно слушать сегодняшние выступления и Галины Петровны, и Оксаны Николаевны. Могу сказать, что четыре года назад, когда обсуждалось это законодательство о капремонте, ТПП выступала против тех предложений, которые сегодня работают. Мы уже тогда считали, что все, что принимается, работать не будет по одной простой причине: многоквартирный дом, типичный объект недвижимости, таковым по Жилищному кодексу не является. Объединение собственников помещений - не важно, жилых, нежилых, членство в объединении не является обязательным. Такого нет нигде в мире.

Вот эти два параметра – дом не объект недвижимости, соответственно, общее имущество нигде не описано, не стоит ни у кого на балансе, стоимость его неизвестна.

Оксана Николаевна произнесла замечательное слово «капитализация». Так вот, все те миллиарды рублей, которые были использованы, израсходованы фондом реформирования, региональными, местными бюджетами, которые сегодня тратят региональные операторы, они не приводят к капитализации ни одного объекта. Эти деньги уходят неизвестно куда. Поэтому рассуждать о совершенствовании законодательства сегодня в принципе можно, можно обсуждать проблемы, но до тех пор, пока основные парадигмы Жилищного кодекса не будут исправлены. Объединения собственников должны быть эффективными, вплоть до того, что объединение может принимать решение об исключении из его состава тех или иных собственников помещений, до тех пор, пока дом не станет объектом недвижимости, пока общее имущество не будет зарегистрировано и собственник не будет проинформирован о том, чем же он владеет, и сколько это стоит, и как стоимость увеличилась в результате тех или иных видов ремонта.

У нас в стране ЖКХ не существует. У нас есть жилищная сфера с одним видом собственности и есть коммунальная сфера с совершенно иным видом собственности. И когда пытаются регулировать несуществующее ЖКХ, возникают парадоксальные решения, которые никого не устраивают, ни ту сферу, ни ту.

Так вот, Жилищный кодекс необходимо менять. Очень интересно, что заместитель Министра строительства и ЖКХ, которого не существует, товарищ Чибис предлагал сделать Жилищный кодекс 2.0.



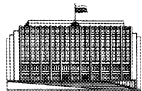
Это была очень правильная идея, мы пытались его всячески поддерживать, но когда он уже попал в министерство (это было до занятия им этой должности), поменял позицию. Сегодня Жилищный кодекс 2.0 не разрабатывается, никаких реальных предложений здесь нет, они не обсуждаются. Им не занимаются ни Галина Петровна, задача которой что-то популистское выдвинуть в массы...

По той ситуации, которая сложилась. Фонды, региональные программы – это на самом деле полные аналоги МММ. Интересно, что сегодня Правительство внесло в Думу проект законодательства о запрещении финансовых пирамид. Причем под определение этих финансовых пирамид процентов на 80 подходит деятельность региональных операторов. Может быть, когда примут тот закон, региональные операторы будут формально запрещены. Можно надеяться на это, хотя ждать, возможно, придется долго.

По спецсчетам. Только полный идиот может копить деньги на спецсчетах. Они с такой скоростью тают... Даже если их застрахуют, представляете, что мне через 10 лет по страховке отдадут! Керенками, что ли? Потому что рубль к тому времени станет совсем другой денежной единицей.

Поэтому сегодня мы внесли предложение в Фонд содействия реформированию и отправили это в Минстрой, это начинает обсуждаться, чтобы некоторую часть, 5-10-15% тех сборов, которые сегодня поступили региональным операторам, передать в госкорпорацию «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», и на эти деньги фонд выступал бы гарантом по кредитам для товариществ собственников жилья, управляющих организаций и тех, кто будет заказывать капремонт. Потому что много предложений о кредитовании идет. Но ни одно сегодня реально не работает. Даже Агентство кредитных гарантий вряд ли включится, поскольку деньги бюджетные. А если часть денег, собираемых в фондах капитального ремонта, концентрировать, предположим, в корпорации, то это могло бы реально помочь... Причем, запустить этот механизм можно, буквально, за две – три недели договорившись о том, что это нужно сделать.

А Жилищный кодекс 2.0 – идея замечательная. К сожалению, сегодня ее никто не финансирует. Спасибо.



Совет Федерации Федерального Собрания
Российской Федерации

Аналитическое управление Аппарата Совета Федерации

«О проблемах реализации финансирования и проведения
капитального ремонта многоквартирных домов»
(по материалам Научно-методического семинара
Аналитического управления Аппарата Совета Федерации
8 октября 2015 г.)

Аналитический вестник № 43 (596)

Под общей редакцией
начальника Аналитического управления
Аппарата Совета Федерации,
доктора экономических наук
В.Д. Кривова

Редакторская группа: Д.Г. Владимиров, В.Е. Данилова, С.А. Щукина

Компьютерная верстка и техническая редакция:
В.Г. Гречихин

Электронная версия аналитического вестника размещена в сети Интранет Совета Федерации в разделе «Информационные материалы» и в сети Интернет (www.council.gov.ru) в разделе «Аналитические материалы»
При перепечатке и цитировании материалов ссылка на настоящее издание обязательна