

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

Комитет Государственной Думы по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству

СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ:
НОВЫЕ ПОДХОДЫ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По материалам парламентских слушаний

6 апреля 2012 года

Издание Государственной Думы
Москва • 2012

УДК 332.87
ББК 65.315.441.2-93+67401.115
С58

Под общей редакцией
председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству Г. П. Хованской

Составитель
Н. И. Бутусова – советник аппарата Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

С58 Создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: новые подходы, законодательные предложения.
По материалам парламентских слушаний. 6 апреля 2012 года. – М.:
Издание Государственной Думы (электронное), 2012. – 190 с.

В настоящий сборник включены тексты выступлений участников парламентских слушаний, рекомендации, а также некоторые иные материалы парламентских слушаний.

Издание предназначено для депутатов Государственной Думы и членов Совета Федерации, работников федеральных министерств и ведомств, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, специалистов в области политики, права и социальных отношений, представителей общественных объединений и средств массовой информации.

УДК 332.87
ББК 65.315.441.2-93+67401.115

**ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО
ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО
СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
О. В. МОРОЗОВА**

Уважаемые участники слушаний, уважаемые коллеги, гости!

Тема настоящих парламентских слушаний: «Создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: новые подходы, законодательные предложения» имеет исключительно важное значение, и житейское, поскольку это касается огромного количества людей, и политическое, потому что возникают колоссальные проблемы социального и политического характера.

Вы все знаете, что жилищно-коммунальное хозяйство – это сфера, которая связана с удовлетворением самых необходимых, первичных потребностей каждого гражданина. И поэтому приоритетной целью реформирования ЖКХ является повышение качества жизни граждан России путём создания безопасных и благоприятных условий их проживания, что невозможно осуществить без системного решения вопроса капитального ремонта многоквартирных домов.

Вы знаете, что эта проблема имела определённые способы решения. До недавнего времени работал Фонд содействия реформированию ЖКХ, и за счёт средств фонда этот процесс частично имел способы решения. Но вы также знаете, что с 1 января 2013 года не планируется дальнейшее предоставление Фондом содействия реформированию ЖКХ финансовой

поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сегодня мы рассмотрим различные модели системы финансирования капитального ремонта, а также обсудим законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который внесён депутатами Государственной Думы и членами Совета Федерации. Законопроект предусматривает создание в субъектах Российской Федерации системы капитального ремонта многоквартирных домов.

Итоговая цель парламентских слушаний – понять, какой путь решения этой задачи наиболее оптимален, и выработать соответствующие рекомендации, которые и послужат для нас, для законодателей, дорожной картой наших дальнейших действий.

ВЫСТУПЛЕНИЯ УЧАСТНИКОВ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ

Г. П. ХОВАНСКАЯ,

председатель Комитета Государственной Думы

по жилищной политике

и жилищно-коммунальному хозяйству

Редко в этом зале бывает столько народу на слушаниях, что говорит об актуальности проблемы и о необходимости её решения. Наш Комитет по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству впервые создан в Государственной Думе и является инициатором этих слушаний.

Сегодня мы обсуждаем с вами проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесённый группой депутатов Государственной Думы и членов Совета Федерации. Я не являюсь соавтором этого документа, поэтому я буду подходить с критической точки зрения к этому проекту и к тем необходимым дополнениям и изменениям, которые нужно в него внести.

Понятно, что проблема актуальна, понятно, что её надо решать, понятно, что до бесконечности государство не будет финансировать капитальный ремонт, хотя у нас создан класс нищих собственников за период приватизации и с ними тоже нужно как-то проблему решать.

Но, я хочу напомнить сначала, в каком правовом поле мы сейчас находимся. На сегодняшний день пока действует норма статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жи-

лищного фонда в Российской Федерации» о том, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт в порядке и в соответствии с правилами содержания, эксплуатации многоквартирного дома и т. д.

Многие здесь присутствующие эту норму знают уже наизусть. Более того, в своё время Верховный Суд Российской Федерации чётко сказал, что в соответствии с данной нормой обязанность по производству капитального ремонта, возникшая у бывшего наймодателя (речь идёт о многоквартирных домах), и неисполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения этого обязательства.

Естественно, круг лиц ограничивается всеми, кто приватизировал, а не приобрёл это жилое помещение. Поэтому я вам рекомендую в материалах, которые вам розданы, посмотреть в конец законопроекта, которым предлагается в статье 4-й проектируемого Закона Российской Федерации исключить норму из закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» об обязанности бывшего наймодателя выполнить свои старые обязательства.

Мы с этим не согласны, то есть многие депутаты (я представляю фракцию «СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ») и я знаю, что и среди депутатов других фракций тоже есть придерживающиеся позиции, что полностью сбрасывать бремя содержания и капитального ремонта по старым обязательствам федеральное правительство не может.

Приведу вам маленький простой пример. Министерство обороны передало муниципалитетам огромное количество домов в бедственном состоянии, при этом ни одного рубля на них выделено не было. Это совершенно недопустимая ситуация, потому что у нас местные бюджеты находятся в крайне тяжёлом состоянии и поэтому эту проблему надо решать в правительстве.

Я могу вам сказать ещё, сославшись на Конституционный Суд, который в своём постановлении от 23 апреля 2004 года № 9-п сформулировал общие принципы изменения законодательства и ранее установленных правил.

Обращаю внимание только на одну фразу: Конституционный Суд особо отметил недопустимость одностороннего отказа государства от выполнения взятых на себя публично-правовых обязательств.

Поэтому я хочу сказать о том, что даже исключение этой нормы приведёт к процессу обращения граждан в судебные органы со ссылкой на это решение Конституционного Суда.

Тем не менее, Верховный Суд также сказал, что в будущем всё-таки это бремя ляжет на собственника. То есть обязательства будут выполнены и нужно решать проблему дальше. И вот здесь возникает ситуация, о которой мы сегодня действительно должны серьёзно говорить, серьёзно обсуждать, каким образом построить систему финансирования капитального ремонта в будущем. Предлагается несколько моделей, о которых я сейчас подробно не буду говорить, скажу только основные отличия.

Первая модель, которая звучала более ярко в предыдущих версиях законопроекта, говорила только о системе «общего котла». Сейчас она уже как бы несколько смягчена, её очень сложно заметить. Единственное, что мелькает некими штрихами, это графики выполнения капитального ремонта. Законопроект рамочный и действительно даёт очень большое поле для активного законотворчества в законодательном собрании субъектов Российской Федерации.

Но, я считаю, что выпускать закон без подготовки серьёзных методических рекомендаций субъектам Федерации нельзя, потому что это серьёзнейшая проблема.

Если это не принцип «общего котла», то тогда это комплект нормативных документов на самом высоком уровне, на федеральном уровне. Пока об этом ни слова, ни полслова, никаких методических рекомендаций нет. Почему бы государству не озаботиться тем, чтобы всё-таки предусмотреть льготное кредитование, снижение процентной ставки, помимо прямых субсидий, которые в принципе предусмотрены в некоторых документах, действующих на сегодняшний день?

Законопроектом вводятся в любой схеме обязательные платежи граждан. Вот об этом надо знать.

Считаю, что исключение 16 статьи Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» очень некорректно, т. к. предлагается в первоочередном порядке включать в графики капитального ремонта те дома, которые не отремонтировались. И вот здесь тоже просматривается желание предложить нам схему «общего котла», потому что это может быть сделано только за счёт тех средств, которые внесут собственники других домов.

Лучшие умы ломали голову, как обойти норму Гражданского кодекса, которая в 210-й статье устанавливает, что собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Да, в предложенном на рассмотрение законопроекте возможность выхода из этой схемы предусматривается, но встаёт вопрос: «А что делать дальше? Какую помощь окажет государство, субъект, муниципалитет?».

Здесь мы выходим на серьёзнейшую проблему межбюджетных взаимоотношений. Муниципалитеты в бедственном положении, более 90 процентов из них относятся к дотационным муниципальным образованиям. Так что здесь надежда на субъ-

екты Федерации, на их бюджеты, да и то не на все, потому что тоже большинство из них является на сегодняшний день дотационными.

Поэтому я считаю, что федеральное правительство не может сбрасывать с себя взятые обязательства, т.к. это приведёт к социальным конфликтам.

Кроме того, полагаю, что обязательный платёж на капитальный ремонт, статус которого пока непонятен, должен быть обязательно учтён при расчёте субсидий. Хотя позиция Министерства финансов Российской Федерации противоположная.

Обсуждаемый сегодня законопроект предлагается для обсуждения Государственной Думой в пакете с проектом, который вносит изменения в закон «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». Действительно, со следующего года указанный Фонд прекращает финансировать капитальный ремонт и деньги выделяются только на снос аварийного и ветхого жилья. Вот об этом надо помнить.

Хорошо это или плохо – это отдельная тема для обсуждения. Но я хочу сказать, что у нас есть претензии и к этому проекту. Потому что, с нашей точки зрения, выбрасываются условия, которые необходимы и сохраняются те, без которых можно было бы очень легко прожить, снижая уровень конфликтов на территории.

Приведу простой пример. Ну, сколько можно говорить о процентовке ТСЖ к определённой дате? В результате это привело только к созданию фиктивных, фальшивых ТСЖ.

Вот в нашей ситуации это становится очень острым моментом, потому что фальшивое ТСЖ может развалиться в любой момент. Это плохой заёмщик, ему кредит не дадут (ни льготный, никакой).

При рассмотрении вопроса непосредственного управления домом, обращаю внимание на то, что у большинства муниципалитетов находится в собственности более 20 процентов. Почему бы не сделать муниципалитет тем самым ответственным лицом в этом случае. Всех беспокоит, а на кого эти деньги перечислять из средств фонда? Да вот муниципальная власть может как раз на эту тему и призадуматься, и взять на себя вот эту функцию. Нельзя дискредитировать непосредственное управление, у нас в малых городах России полно домов 4, 6, 8 квартир, где невозможно создавать ТСЖ, где уже процветает непосредственное управление. И мне жаловались главы вот этих маленьких городов на то, что они даже не могут подойти к деньгам фонда.

Далее законопроект предлагает исключить из числа необходимых условий создание кадастра. Многоквартирные дома без своего оформленного и сформированного земельного участка имеют гораздо меньше шансов на тот же кредит, понимаете. Зачем? Для того чтобы продолжать точечную застройку. В Москве, я знаю, как тяжело идут оформления земельных участков (может быть сейчас при новом мэре немножко изменится). Но только на основании судебного решения для самых активных председателей ТСЖ или ЖСК это удавалось сделать. Это ненормальная абсолютно ситуация. Вот над этим надо задуматься, когда мы говорим о борьбе с коррупцией в жилищной сфере. Такие примеры можно ещё приводить дальше. Мы в свою очередь постараемся всё-таки скорректировать эти условия в разумном ключе, в разумном направлении. И я хочу сказать, что я вам благодарна, что вы пришли и принимаете активное участие в этих слушаниях.

Е. Л. НИКОЛАЕВА,

*первый заместитель председателя
Комитета Государственной Думы
по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству*

Мы понимаем, что приоритетной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества жизни граждан Российской Федерации путём создания безопасных и благоприятных условий их проживания, что невозможно без осуществления системы решения вопросов капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Я напомню, что те механизмы, о которых говорила Галина Петровна, и о чём говорил Олег Викторович, упоминая о деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ, это пока единственный механизм, который позволял нам эффективно на территории всей Российской Федерации заниматься вопросами капитального ремонта, прекращает свою деятельность по 185-му федеральному закону в этом году. И если мы не примем соответствующие законопроекты, то, собственно говоря, на этот ресурс дальше не придется рассчитывать. Поэтому вне зависимости от того, как будет развиваться дальше ситуация, решать проблему с капитальным ремонтом нам необходимо, принимать своевременные меры по организации финансирования и проведения капитального ремонта нужно безотлагательно. Поскольку количество ветхого жилья увеличивается с каждым годом в геометрической прогрессии. И никаких средств, никаких бюджетов не хватит на постоянное отселение из ветхого аварийного жилья.

Для нормативного регулирования решения этой проблемы подготовлен законопроект, о котором мы сегодня говорим:

«О внесении изменений в Жилищный кодекс». Законопроект позволит сформировать основы для создания региональных долгосрочных систем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в каждом субъекте Российской Федерации и не допустить, обращаю внимание, не допустить нецелевое использование средств собственников помещений. Важность создания эффективно действующих институтов региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов подчёркивается высокой стоимостью вопроса решения проблемы ликвидации существующего недоремонта многоквартирных домов. Проблема застарелая, проблема, которая нам досталась по наследству и не решать её дальше мы не можем. Наиболее важной целью законопроекта является формирование ответственного собственника многоквартирного дома. На сегодняшний день сложился устойчивый стереотип в поведении граждан, в соответствии с которым они не считают себя ответственными за поддержание в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома.

По этой причине установленная законом обязанность собственника по проведению финансирования капитального ремонта общего имущества фактически не исполняется. Для пробуждения ответственного отношения собственников к капитальному ремонту своего дома вводится обязательная плата за капитальный ремонт. В условиях, когда собственники помещения в многоквартирных домах по большей части не имеют стимулов к участию в финансировании работы по капитальному ремонту общего имущества, а управляющие организации, которые отвечают за сбор и использование средств собственников на эти цели, недостаточно открыты, необходимо срочно принять меры, законодательные меры, направленные на минимизацию

финансовых рисков собственника помещения в многоквартирных домах при финансировании работ и по осуществлению капитального ремонта общего имущества в таких домах и повышение эффективности расходования средств и контроля за их использованием. Законопроект определяет полномочие органов власти всех уровней. Я хотела бы обратить внимание на это, потому что очень часто и, в том числе в Общественной палате, мы обсуждали не этот законопроект, а фантазии некоторых коллег по тому, как будет развиваться система. Я бы хотела сейчас обратить внимание на то, что конкретно написано в законопроекте, исходя из этого вести дальше обсуждение. В частности, Правительству Российской Федерации и федеральным органам власти предлагается определить общие требования к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, определить порядок установления размеров и границ платы за капитальный ремонт. Осуществить методические обеспечения организационных систем капитального ремонта многоквартирных домов, о чём говорила Галина Петровна Хованская. Мы считаем, это крайне необходимо, именно методически подготовить все эти изменения. Что делает субъект Российской Федерации? Определяет порядок организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, включая порядок использования и управления средствами, сформированными за счёт платы за капитальный ремонт и порядок определения необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Определяет предельные размеры границы платы за капитальный ремонт, определяет порядок принятия решения в органах местного самоуправления, в том числе порядок утверждения ежегодных графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Что относится к ве-

дению муниципалитетов? Это установление фиксированного размера платы за капитальный ремонт, утверждение ежегодных графиков капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В рамках создания региональных систем плата за капитальный ремонт будет собираться не с момента начала капитального ремонта в конкретном доме, а с момента запуска региональной системы. Субъекты Российской Федерации вправе предоставлять финансовую помощь, субсидии на проведение капитального ремонта управляющим компаниям, товариществам собственников жилья и (или) специализированным жилищным кооперативам. Возможны различные варианты использования средств бюджетной поддержки, которые будут установлены законами субъектов Российской Федерации. Софинансирование непосредственно работ по капитальному ремонту. Субсидирование процентных ставок по кредитам, привлекаемым объединением собственников в таких домах. Софинансирование обязательных взносов на проведение капитального ремонта гражданами с низким уровнем доходов, о чём говорила Галина Петровна, и включение обязательных платежей за капитальный ремонт многоквартирных домов в региональную систему социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг. Напоминаю, это ответственность субъектов. Именно поэтому говорить об этом на федеральном уровне сейчас не имеет смысла, поскольку по разграничению полномочий это относится к ведению субъектов Российской Федерации.

На основании региональных законов бюджетное софинансирование может быть привязано к уровню износа зданий и степени его благоустройства. Законопроект конкретизирует существовавшую до этого в законе о приватизации жилищного фонда обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального

ремонта домов. Это действительно самая сложная часть данного законопроекта. С одновременной отменой этой нормы, я хотела бы обратить на это внимание, выполнения которой гражданам требовалось добиваться в судебном порядке. В Жилищный кодекс вносится требование о первоочередном включении в муниципальные графики капитального ремонта тех видов работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые требовались на момент приватизации первого жилого помещения и в соответствующем многоквартирном доме, и не были выполнены на дату утверждения графика. Речь идёт о том, что в приоритетном порядке эти дома ставятся в систему регионального капитального ремонта и таким образом исполняется реально норма, о которой шла речь. Мы должны также вспомнить о том... Коллеги, минуту внимания. Мы должны вспомнить о том, что фонд, который передавался при приватизации в муниципальных образованиях, образовался также неслучайно. Тот пример, который привела Галина Петровна, в частности, когда ведомство и предприятия, ещё советские предприятия передавали этот жилой фонд муниципалитетам, они его передали в ненадлежащем состоянии. И сейчас регрессом нам необходимо искать практически уже несуществующие предприятия и ведомства, которые тогда должны были отремонтировать эти здания. Это абсолютно патовая ситуация. Мы никогда не получим капитального ремонта в такого рода домах, если не включим новую систему финансирования, региональную систему финансирования капитальных домов. Мы должны быть реалистами и в настоящий момент, мне кажется, предлагаемая система позволяет нам достаточно вариативно решить данную задачу с учётом региональных особенностей и с учётом регионального опыта, который есть в передовых регионах. Сегодня, я надеюсь, они расскажут об этом опыте.

Подготовка к реализации законопроекта в случае его принятия потребует большой подготовительной и, что очень важно, информационно-разъяснительной работы. Особое внимание нужно будет уделить разъяснению норм законопроекта о введении обязательных платежей за капитальный ремонт. Размер этого платежа и контроль за использованием, это – цели и задачи региональных систем капитального ремонта, действующих на территории субъектов Российской Федерации. Принятие и реализация положений проекта федерального закона позволит создать прозрачную систему проведения капитальных ремонтов многоквартирных жилых домов, обеспечить нормативно-правовое регулирование деятельности субъектов Российской Федерации в вопросах капитального ремонта многоквартирных домов и повысить уровень безопасности проживания граждан Российской Федерации. А также сделать возможным принятие закона о продлении деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ, для того чтобы сосредоточить усилия на переселении из аварийного жилья, что является не меньшей задачей для Российской Федерации.

П. В. ШПИЛЕВОЙ,

*заместитель директора Департамента
государственного регулирования тарифов,
инфраструктурных реформ и энергоэффективности
Министерства экономического развития
Российской Федерации*

Финансирование капремонтов домов одна из главных нерешённых проблем в жилищной сфере. Предложенный законопроект не определяет чётких механизмов и не даёт инструк-

ций, как организовать такую систему финансирования. Данный вопрос предстоит решать на уровне регионального законодательства. Такой подход был поддержан всеми ведомствами, включая наше ведомство. При этом, при организации системы финансирования капремонта на региональном уровне следует учитывать ряд задач.

Первое. Определить правовое основание для платежей граждан. В силу чего граждане платят взносы, кому платят, в каком объёме. Сформировать систему накопления средств собственников жилья. При этом защитить такие средства от инфляции и от требований по другим обязательствам, например, по долгам за коммунальные услуги, сделать так, чтобы эти накопления не уходили на иные цели.

Второе. Установить порядок принятия решения собственниками жилья о проведении капремонтов и действия органов власти в случае, если такими собственниками решения не приняты, и при этом есть угроза безопасности проживания граждан.

Третье. Создать возможности кредитования объединений собственников жилья на цели капремонтов. Создание такого механизма – одна из главных задач институтов развития в этой сфере, прежде всего Фонда содействия реформированию ЖКХ. К сожалению, у нас данная задача даже ещё не запланирована к решению, не то, что не решена. При этом я хочу подчеркнуть, что такое кредитование должно производиться на длительный срок с субсидированием процентной ставки без залогов и поручительств. Требуется создание специального государственного института, который будет выступать поручителем по таким кредитам в рамках Фонда содействия реформированию ЖКХ, либо отдельно.

И четвёртое. Защитить граждан при приёмке-сдаче работ. Исключить риски, связанные с авансовыми платежами и дать

возможность гражданам предъявлять претензии по качеству работ. Не принимать отремонтированный дом тремя подписями жильцов и даже большинством голосов, а дать право каждому жителю, если даже один гражданин имеет какую-то претензию к организации, чтобы он мог в какие-то разумные сроки, скажем, в течение месяца, подать претензию и дом не должен приниматься без удовлетворения этой претензии. Эта проблема очень остра. И мы о ней зачастую забываем.

По мнению Минэкономразвития России такие задачи решить возможно. Мы предложили версию законопроекта, которая может быть использована региональными властями при разработке региональных законов.

Что касается так называемых региональных систем капремонтов. В том случае, если такие системы предполагают взаимное финансирование, следует понимать риски, связанные с таким вот взаимным финансированием, когда новые дома платят за старые дома. Участие в системе и выход из неё должен быть добровольным. Не может допускаться принятие решений органами власти вместо собственников жилья, кроме, опять же, случаев, когда есть угроза безопасности проживания в случае бездействия собственников жилья. Государство должно играть организующую роль, а не подменять собственников жилья в принятии таких решений.

Второе. Перекрёстное субсидирование несёт в себе риск финансовой пирамиды. Об этом риске следует помнить. Не следует про него забывать и закрывать глаза. И тем больше такой риск, чем менее надёжные правовые основания для обязательности платежей.

Все наши эксперименты по сбору средств с граждан примерно одинаково заканчиваются, это надо понимать.

Также следует оценивать коррупционные риски, связанные с очередностью проведения капремонтов (кто будет первый, кому будет проводиться ремонт через 10 лет), составом работ, выбором подрядчиков.

Также непонятно при таком взаимном финансировании, в каком объёме проводить капитальный ремонт. Всем одинаково, то есть некую среднюю цифру объёма капремонта? Тогда одним будет ремонтироваться половина крыши, другим будет делаться полторы крыши. Либо же давать разные суммы: одним больше денег, другим меньше денег на такие работы.

Ну и, конечно же, мы должны понимать при организации такой схемы взаимного финансирования системные ограничения, о том, что действительно собственник обязан нести бремя содержания собственного имущества, а не имущества других лиц.

При этом региональные программы могут иметь место, по нашему мнению, если такими программами не предусмотрено это взаимное финансирование, либо риски, о которых мы только что упомянули, они захеджированы. Понятно, кто платит в случае наступления такого риска.

Для того, чтобы контролировать этот вопрос на федеральном уровне, предлагается дополнить законопроект нормами, устанавливающими систему мониторинга за такими региональными законами и программами на уровне федерального органа исполнительной власти. По крайней мере, это даст нам возможность понимать, где какая система выстраивается. И, естественно, системы должны быть разными в разных регионах (Татарстан – одна система, другие регионы – другая система). Страна разная, и, наверное, не следует нам какую-то одну систему навязывать.

Законопроект прошу поддержать. При этом понимать, что мы только приступаем к решению проблемы финансирования

капремонтов, и в ближайшие годы на региональном уровне нам следует отработать эту систему.

И в заключение, что касается закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». Безусловно, продление необходимо. Безусловно, ревизия условий предоставления финансирования необходима. И ещё есть, что обсудить нам до второго чтения.

Один вопрос вызывает у нас недоумение и непонимание: насколько необходимо переселять граждан во вновь построенное жильё за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ с тем условием, чтобы возобновляемые источники энергии в этих домах были (то есть солнечные батареи, или ветряки, или что-то ещё)? Насколько это рационально – использование бюджетных средств? Вот над этим надо нам, конечно, ещё подумать.

И. Э. ФАЙЗУЛЛИН,

*министр строительства, архитектуры
и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан*

Республика Татарстан к началу 2008 года, когда началась реализация Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», была готова выдержать жёстко поставленные условия получения федеральной поддержки, и за 2008–2009 годы выделенные средства (федеральные лимиты на капремонт) были полностью реализованы по программе реформирования ЖКХ. Однако в республике ещё оставалось около 40 миллионов квадратных метров жилья, требующего капитального ремонта.

Граждане же, поверив в действенность использованных механизмов, потребовали продолжения программы, и от них

в большом количестве поступали не только заявки, но и жалобы на то, что их конкретный дом не включён в программу. Поэтому совместно с Федеральным фондом содействия реформированию ЖКХ было принято решение об участии республики в пилотном проекте, целью которого явилась ликвидация накопленного в период 90-х-2000-х годов недоремонта и отработка механизма по переходу к нормативным объёмам и срокам плановых ремонтов многоквартирного жилья с выходом на самоокупаемость за счёт средств граждан. Мы вышли в Фонд с предложением по продолжению капитального ремонта с помощью, созданного в Республике Татарстан регионального фонда.

Распоряжением Правительства Республики Татарстан от 9 марта 2010 года был создан республиканский Фонд финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, роль которого выполняет государственное казённое учреждение – это главный государственный заказчик Республики Татарстан по капитальному строительству «Главинвестстрой» республики, имеющий 50-летний опыт управления проектом на основе управления бюджетными средствами.

Этим же постановлением был утверждён порядок накопления использования денежных средств республиканского фонда.

Главной задачей было создание новых финансовых механизмов. Мы не просто собираем средства в единый региональный фонд платежей населения за капремонт, с этим фондом заключили договора 69 процентов многоквартирных домов, 39 процентов управляющих компаний, 17 процентов ТСЖ, 13 процентов жилищно-строительных кооперативов. Это порядка 13 тысяч домов.

За 2008–2011 годы в республике объём финансирования составил более 24 миллиардов рублей, отремонтировано

9162 жилых дома площадью более 39 миллионов квадратных метров.

В 2012 году финансирование по программе составит 4 миллиарда 360 миллионов рублей. Планируется отремонтировать 849 домов за счёт средств совместного фонда и такой объём выполненных работ объясняется тем, что кроме полученных объёмов федеральной поддержки (в этом году это 549 миллионов), республика добавляет и софинансирует из консолидированного бюджета программу капитального ремонта паритетно средствам фонда.

Программа пилотного проекта 2010 года выполнена и таким образом была доказана действенность заложенного механизма.

В 2011 году средства населения составили 37 процентов, в 2010-м – 21 процент. В 2012-м у нас получилось средств населения – 31 процент, а с учётом того, что идёт лизинговая программа установки приборов учёта, и в некоторых домах – двухконтурных котлов, то эта сумма составляет сегодня в нашей программе уже 44 процента.

На один рубль средств населения привлекается 1,7 рублей средств бюджетов, которые включают в себя средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, средства бюджета республики и средства местных бюджетов.

Чтобы эффективно использовать направленные на капитальный ремонт средства, в республике ещё с 2008 года используется ряд механизмов по их защите.

На первом этапе была проделана большая подготовительная работа по формированию и созданию мониторинга жилищного фонда, на каждый дом у нас был заведён казначейский счёт. Но, наверное, не во всех регионах это может получиться, у нас действует республиканское казначейство, которое работает в каждом муниципальном образовании.

Поэтому каждый год каждый дом имеет казначейский счёт, на котором аккумулируются поступающие средства, фиксируется платёж от каждого дома. И каждый из плательщиков может через Интернет в свободном доступе посмотреть баланс по дому и расходы.

Информация и оформление всей необходимой для работы документации, начиная от дефектной ведомости, актов выполненных работ, начисление, движение денежных средств, заканчивая платёжным поручением на перечисление денежных средств подрядным организациям, осуществляется в системе мониторинга жилищного фонда, в котором участвуют все муниципальные образования, органы государственной власти, Министерство финансов, Казначейство, Государственная жилищная инспекция и ведущее программу Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства.

Ещё один момент я хотел бы отразить, это огромная работа с прессой по разъяснению вообще возможностей этой программы. Поэтому я хотел бы поддержать этот проект, но всё-таки предлагаю в средства Фонда содействия реформированию ЖКХ добавить средства на капитальный ремонт и продолжать эту программу. Пусть эти средства даже будут не очень большими.

Допустим, у нас было в прошлом году 272 миллиона, а 4 миллиарда мы дали дополнительно с вами. Поэтому это, во-первых, и регионы завязывает и муниципальные образования в эту программу. И жители, которые видят, что финансируется со всех бюджетов, они будут рассчитывать на то, что эта программа будет реализовываться и дальше.

В. М. ТАЛАЛЫКИН,

*первый заместитель генерального
директора Государственной корпорации –
«Фонд содействия реформированию ЖКХ»*

Не стану объяснять важность обеспечения своевременного проведения капитального ремонта. Скажу только, что более запущенной проблемы жилищного хозяйства, с которой ежедневно сталкивается человек, нет. И вопрос: кто и в чём виноват, и что делать дальше? Ответ на первый вопрос понятен – прежде всего, это органы власти и управление. Они вырабатывают и осуществляют жилищную политику, устанавливают правила игры, и поэтому, прежде всего, надо начинать отсюда. В 2004 году, когда новый Жилищный кодекс, считалось, что отрегулировал эти отношения, мы получили уверенность в том, что всё будет хорошо. И сегодня на самом деле во многом сваливаются проблемы на нехорошие управляющие компании, на безответственные ТСЖ, а на самом деле корень-то в другом. Проблема заключается в том, что эти отношения не были отрегулированы с самого начала. Собственник несёт бремя ответственности. Как он её несёт? Спрашиваем, почему вы бремя не несёте, они говорят, время ещё не наступило, когда придёт время проводить капитальный ремонт, тогда мы будем разбираться. При написании Жилищного кодекса в 2004 году предлагалось сделать примерный договор управления, примерный договор управляющей компании с ресурсоснабжающими организациями. Мы получали в ответ возражение, что так нельзя, что собственники по определению ответственные, если мы сейчас зарегистрируем, то этим нарушим свободу собственности, свободу заключения договоров, ну, и, в конце концов, мы получили то, что получили,

и только по прошествии шести лет пришло понимание того, что это был ошибочный подход. И, слава богу, что сегодня выходят постановления, которые определяют правила, обязательные при заключении договоров, требования к организации проведения государственного жилищного надзора, поправки в части раскрытия информации. То есть мы пришли к тому, что нужно было делать ещё в 2004 году.

Что делать с капитальным ремонтом? У меня большая уверенность, что если мы сегодня конкретно не решим эти вопросы все через законопроект, через методическое обеспечение, через конкретизацию деятельности всех звеньев, участвующих в подготовке проведения капитального ремонта, мы эту проблему будем тянуть ровно так же, как тянем сегодня вопросы управления и так далее.

Капитальный ремонт – вообще особая тема жилищного хозяйства. За её решением стоит безопасность жителей данного многоквартирного дома. Кроме этого, публичный интерес сегодня – это интерес не только собственника, но и всех граждан, которые мимо этого дома ходят, и мы такие негативные примеры знаем, когда парапеты отваливаются, и это дело не самого собственника, это публичный интерес.

Обязательность проведения капитального ремонта, она ни у кого не вызывает сомнений. Капитальный ремонт, он проходит 5–6 раз в период жизненного цикла здания. И это объективная данность. И поэтому вопрос такой: мы будем этими процессами управлять или всё-таки мы всё это оставляем на откуп собственников и так далее?

Если говорим, что будем управлять, то механизм этот должен, как минимум, предусматривать следующее: это планирование, это организация, это стимулирование, это контроль. Вот при

этом, безусловно, центр принятия решений желательно, чтобы находился в каких-то одних руках. Что сегодня мы имеем?

Центр принятия решений – это общее собрание некомпетентных и, скажем так, не очень ответственных собственников. Центр компетенции, это управляющие компании, которые, кстати, сегодня не имеют стандартов деятельности. А центр ответственности за это дело вообще размазан. Там и органы местного самоуправления, и управляющие компании, и граждане. И вот в этих условиях с точки зрения даже планирования мы ничего решить не сможем с вами, не представляется возможным ни в масштабах муниципального образования, ни, в том числе, в масштабах одного многоквартирного дома. Потому что предпочтения и интересы граждан внутри дома тоже порой радикально различаются.

И вот если допустить, что всё-таки граждане со временем будут становиться всё более сознательными, и будут принимать решения, пойдут за кредитными ресурсами, примут решение о ежемесячных платежах, то это будет всё равно точечное решение, но никак не системный подход к решению задачи.

Решение о том, чтобы ввести обязательный платёж, который сегодня прописан в законопроекте, над ним бились примерно 1,5 года, пока пришли к общему пониманию, что это надо. Теперь вопрос о взаимном финансировании, о «котле». Кстати, когда разговор шёл о введении обязательного платежа, тоже сказали: вы вводите дополнительный налог, опять коррупционную какую-то составляющую, но ни банкиры, ни управляющие, ни органы местного самоуправления не нашли иной формы, как только введение обязательного платежа. И это, наверное, правильно.

Разработана математическая, экономическая модель такой системы, такого механизма, в Татарстане она работает реально.

В целом законопроект, который сегодня вносится, мы считаем, совершенно спокойно его можно в первом чтении принимать и ко второму чтению доработать с учётом того, что сегодня прозвучало.

Что касается 185-го закона, мы согласны, что по условиям надо дорабатывать, но не забывать одно: если ставится задача только переселения и ликвидация трущоб по всей стране, то мы не должны ставить такие условия, чтобы какой-то посёлок не дотянулся до этих денег. Надо понять, что мы главное решаем. Если переселяем, то эти условия должны быть лёгкие.

М. С. КОНОНЕНКО,

*начальник Управления контроля
жилищно-коммунального хозяйства,
строительства и природных ресурсов
Федеральной антимонопольной службы*

Я попытаюсь тезисно, чтобы не повторяться. Собственно, то, что у нас этот законопроект, который мы сегодня обсуждаем, рамочный, и говорит о том, что мы просто наделяем этой компетенцией субъекты Российской Федерации, и они потом будут в дальнейшем разрабатывать свою нормативную базу, в этом заключается как его достоинство, так и его недостаток.

Что касается положительных моментов, на наш взгляд, это, безусловно, то, что в такой конструкции допускается многовариантность. Мы можем говорить и о накоплении средств собственников, и о привлечении кредитных ресурсов, и о всевозможных схемах, связанных с применением механизмов, которые нам даёт рынок ценных бумаг. Таким образом, субъекты Российской

Федерации действительно смогут разработать свои механизмы. И что здесь очень важно отметить, опять же с нашей точки зрения, и красной нитью эту позицию мы проводили на всех этапах обсуждения законопроекта, ещё с тех пор, когда он был достаточно большим и в большей степени императивным, чем сейчас, это то, что собственники конкретного отдельно взятого дома имеют, скажем так, право на самоопределение. Могут принять решение самостоятельно в отношении своего дома. Я не готов сейчас, не хочу обсуждать вопрос, сколько процентов таких домов будет, пассивные у нас собственники или активные, но такую возможность им нужно дать, чтобы был стимул и не загонять всех в одну и ту же одинаковую для всех уравнительную систему. Если дом созрел для этого и самостоятельно может принять такое решение относительно своей судьбы, относительно того, как он будет дальше развиваться, чиниться, ремонтироваться и поддерживаться в том состоянии, в котором он должен быть. Если собственники в состоянии, повторяюсь, принять такое решение, то они должны иметь такое право.

Но с другой стороны, мы понимаем, что принятие такого законопроекта будет только первым шагом. Этого будет совсем недостаточно, потому что потом потребуется огромная работа во всех субъектах Российской Федерации. И здесь как раз вот тот самый риск и заключается при принятии местной нормативки, местных законов субъектов и в дальнейшем муниципальных актов. Безусловно, на федеральном уровне должна быть создана и методическая база, какие-то указания, точнее, они должны быть не указаниями, а рекомендациями в такой конструкции. И дальше необходимо будет контролировать, причём не только по линии Минрегиона, по нашей линии, в том числе

вот эти акты субъектов, которые будут приниматься. Проблематика здесь тоже достаточно очевидна, это и то, что говорилось предыдущими докладчиками в части сохранности денежных средств, потому что нужно, если мы деньги собираем, действительно, деньги собственников, нужно с одной стороны обеспечить их сохранность, с другой стороны, сделать так, чтобы при хранении, использовании этих денег не оказывалось каких-то преференций тем или иным финансовым или кредитным организациям.

Дальше, безусловно, важный вопрос, связанный с расходованием этих средств. В зависимости от того, где они будут накапливаться, и будут ли они накапливаться вообще, зависит решение вопроса о том, как, по каким процедурам они должны расходоваться. Процедуры у нас есть различные. Есть процедуры, связанные с размещением государственного и муниципального заказов, которые совсем жёстко регламентированы, есть процедуры более мягкие – это 223-й закон, который с этого года у нас действует. Возможны, другие варианты, но главное здесь опять же, прозрачность, понятность для тех, кто эти деньги платит, публичность и равный доступ, поскольку к этим работам ремонтным имеют желание и возможность получить доступ огромное количество организаций, в том числе малый и средний бизнес. Собственно, наверное, только тогда, когда вся эта система при выполнении всех этих условий, будет сконфигурирована, при направляющих действиях со стороны центра, при разработанной нормативной базе, субъектовой, только тогда мы сможем говорить о том, что мы создали эту комплексную систему, которая позволит добиться тех целей, которые сейчас перед стоят здесь. Ну, а цель, безусловно, она всем понятна и про её актуальность в очередной раз говорить не буду.

П. Р. КАЧКАЕВ,

заместитель председателя

Комитета Государственной Думы

по жилищной политике

и жилищно-коммунальному хозяйству

Актуальность проблемы на самом деле серьёзная. Этот закон должен был быть принят ещё в 1991-м или 1992-м годах. И говорить о том, кто виноват в том, что сегодня такое состояние у нас жилого фонда, правительство, руководство страны, нельзя однозначно. Виноваты-то собственно и мы вместе с вами, как квартиросъёмщики. Это же мы с вами приватизировали в 1991-м, 1992-м году хорошие квартиры. Не те квартиры, которые требовали капитального ремонта, а те, которые были новыми, нормальными. И 20 лет уже живём, и многие не думают о капитальном ремонте, и ждём, что кто-то придёт у нас и эти квартиры отремонтирует.

Поэтому вот те цифры – 6 триллионов на капитальный ремонт. В этом, наверное, есть доля и нашей с вами вины, и доля вины правительства. Поэтому я бы не стал говорить однозначно, что это только вот вина правительства. С 90-х годов недоремонт у нас увеличился с 15-ти лет, где-то до 25-ти, до 30-ти лет. То есть состояние на самом деле серьёзное. И если мы сегодня не примем какое-то решение в ближайшее время, то нас ждёт коллапс.

По опыту Уфы. Мэром Уфы я был последние 9 лет, уфимцы платили за капитальный ремонт практически всегда, начиная с 1994-го, с 1995-го года. Начинали мы с 30-ти копеек, я не говорю, что это много и достаточно для капитального ремонта. Дошли сегодня примерно до 2 рублей 70 копеек с квадратного метра. Но для того, чтобы поддерживать систему отопления, водоснаб-

жения и канализации, крыши в более-менее нормальном состоянии и этого достаточно. В 2006 году мы создали единый фонд капитального ремонта. Вот то, о чём Галина Петровна сегодня говорила – «котловой» метод. С 2006 года он реально работает.

Правда, справедливости ради надо сказать, что этим вот единым фондом на сегодня управляет муниципальное унитарное предприятие. Составляется план капитального ремонта на 15 лет. Вот сегодня действует план капитального ремонта до 2024 года, который опубликован на сайте, который доступен для каждого жителя и расписан по домам, когда какой дом ремонтировать. И когда мы говорили с фондом, собственно в том числе и мы были как бы инициаторами создания может быть российского и республиканского фонда капитального ремонта. То есть на 15 лет, каждый год этот план капитального ремонта уточняется, и каждый год каждый житель может знать, когда его дом будет отремонтирован. Ещё раз повторяю, мы не ведём сегодня речь о комплексном капитальном ремонте. Мы делаем на самом деле выборочно капитальный ремонт по четырём-пяти основным видам работ. Это электроэнергия, это вода, канализация, лифты и крыши.

Достаточно сказать, что если делать комплексный капитальный ремонт, вот тут цифры звучали, 3100 рублей за квадратный метр, по 2011 году на квартиру в девятиэтажке, стандартной девятиэтажке в среднем нужно было где-то 70 тысяч рублей. Вот представляете, что такое для бабушки, даже и нам может быть не таким уж малообеспеченным выложить 70 тысяч рублей и заплатить разово за капитальный ремонт своей квартиры. Вот в этом случае, если мы составляем графики на 15 лет, делаем в межремонтный период, где-то платежи составляют порядка 300 рублей в месяц с квартиры, что уже более-менее удобоваримо.

Чем ещё выгоден, на мой взгляд, метод и создание единого фонда капитального ремонта? Вот тут много говорилось об инфляции. Вот деньги, которые собираются, они работают каждый год. И каждый год процент инфляции, он более или менее учитывается через тарифы, через подъём как бы платы за квадратный метр. То есть деньги работают, деньги не лежат в банке там по два-три процента при условии инфляции там 15 процентов. Я условно называю, это такие условные цифры.

Поэтому здесь вот эти все вопросы, они снимаются. Реально в Уфе собирается в пределах 400–550 миллионов рублей в год на капитальный ремонт. Это не считая тех денег, которые выделялись фондом, выделяются региональным бюджетом, выделяются бюджетом города Уфы.

За вот эти годы мы отремонтировали более 1,5 тысячи домов. Это где-то примерно 25 процентов от многоквартирных домов, а у нас их в Уфе 6 тысяч (домов). И сегодня, к счастью, нет таких проблем, какие, может быть, есть в других городах: и по неуплате, и по всему остальному. Проводятся собрания жителей, и жители сами решают, отдавать деньги в общий фонд или не отдавать. Но таких массовых случаев не было.

Ну и в заключение. Я, чтобы вовремя уложиться, в заключение скажу несколько слов о законе. Правильно говорили, что этот закон носит рамочный характер. Большинство инициатив определяется субъектами и муниципальными образованияами. Нельзя прописать всё в одном законе. Нельзя всё многообразие наших форм управления жилищным фондом выразить в одном документе. Поэтому я считаю, что совершенно правильно, что этот закон является рамочным. По крайней мере, здесь из выступающих никто не сказал, что он не поддерживает закон. Закон все поддерживают. Закон нужный.

Другое дело, что и кредитные средства, и средства участия правительства (бюджетами субъектов или Российской Федерации, или субъектами, или муниципальными образованиями), это можно всё учесть при доработке данного закона. Но закон нужен, и я глубоко убеждён, что мы должны его принимать.

С. Б. СИВАЕВ,

*директор направления «Городское хозяйство»
фонда «Институт экономики города»*

Я хочу вам рассказать коротко (в пределах отведённого мне времени) о результатах прогнозного расчёта работы финансовых систем капитального ремонта по тем моделям, которые мы сегодня обсуждаем.

Эту работу мы выполняли в рамках контракта с Европейским банком реконструкции и развития по заданию Министерства регионального развития. Я расскажу только об основных результатах сравнения двух моделей, о которых сегодня идёт речь. Это модель взаимного финансирования, то есть модель накопительная; и модель фонда ремонта дома, то есть модель, когда средства остаются в масштабах дома (см. приложение 1).

Принципиально важно, что мы прогнозировали работу этих моделей на интервале до 2035 года. Конечно, неопределённых сегодня факторов долгосрочного прогноза, которые мы, так или иначе, учитывали, достаточно большое количество, поэтому прогноз сценарный. То есть мы рассматривали различные варианты действия этих моделей. Но базовые выводы, которые мы по этим моделям получили, они носят достаточно устойчивый характер, и в этой связи тренды развития этих моделей достаточно очевидны.

Очень важно целеполагание, то есть, какую задачу мы ставим, когда принимаем тот или иной законодательный документ. Достоинство схемы взаимного финансирования заключается в том, что мы быстро собрали деньги и сразу их пустили в оборот. То есть мы не уменьшаем объёмов капитального ремонта по сравнению, например, с той ситуацией, которая была вчера в рамках деятельности Фонда содействия реформированию ЖКХ. Потому что ввели обязательный платёж, собрали деньги с одних домов и профинансировали капитальный ремонт других домов.

Все схемы, которые связаны с формированием платежей в масштабах дома, – это схемы инерционные, потому что люди должны в масштабах дома накопить определённую сумму средств, потом найти ещё возможность взаимодействия с финансовыми институтами. И с точки зрения старта, конечно, механизм взаимного финансирования даёт более позитивный результат, чем механизм, связанный с формированием ресурсов в масштабах дома.

Но если мы смотрим длинный период времени, то есть масса факторов, которая говорит о том, что ресурсы в фонде взаимного финансирования будут истощаться без значимой бюджетной поддержки. Я не хочу употреблять слово «пирамида», но могу, как минимум, пять факторов назвать, которые приводят к тому, что средства на выходе, то есть расходы в такой системе взаимного финансирования будут выше, чем доходы. А если это так, то это означает, что есть серьёзные угрозы, что последним домам в очереди на капитальный ремонт не хватит денег.

Простой пример. Уфа работает на выборочных капитальных ремонтах. На выборочных капитальных ремонтах при от-

носителем небольших платежей и при серьёзной бюджетной поддержке, об этом не следует забывать, эта схема может быть устойчива. Как только мы говорим о комплексных капитальных ремонтах – простая арифметика. Если мы говорим о ремонте стоимостью в 3 тысячи рублей на метр квадратный, а это цифра разумная, то это означает, что при платеже 5 рублей с метра квадратного – 60 рублей обязательный платёж с метра квадратного в год. Посчитайте, сколько лет нам нужно для того, чтобы за счёт схемы взаимного финансирования обеспечить проведение капитального ремонта, даже среднеарифметическое. А те дома, которые сегодня новые, ясно, что они окажутся в капитальном ремонте ещё позже.

Остановлюсь на базовых отличиях моделей.

Первое. Схема взаимного финансирования основана на том, что мы платим постоянно. Схема формирования фонда ремонта дома имеет принципиальное отличие, потому что в данном случае речь, на мой взгляд, обязательно должна идти не в постоянном платеже, в обязательном формировании фонда ремонта дома, т. е. об обязательных платежах в пределах формирования минимального размера фонда ремонта дома. Это принципиально важно, потому что это означает, что вводится не постоянный платёж на капитальный ремонт, а только платёж, связанный с формированием фонда ремонта дома. Если фонд ремонта расходуется, его нужно пополнять в обязательном порядке, если он не израсходован, то у нас есть ресурсы, которые мы можем использовать всегда для предупреждения экстренной ситуации, аварийной ситуации. Эти ресурсы можно использовать и для получения кредита. То есть это принципиальная развилка в механизмах взаимного финансирования и фонда ремонта дома, которая в сегодняшнем проекте закона не отражена. И когда мы

говорим о том, что проект закона подразумевает равные возможности, на мой взгляд, сегодня эти равные возможности должны включать те развилки, которые подразумеваются в моделях.

Сегодня тема обязательного и постоянного платежа – это тема, которая приводит нас, в конечном счёте, к формированию системы взаимного финансирования, а не фонда ремонта дома минимального размера.

Второе. Проблема сегодняшнего проекта закона состоит в том, что при том, что мы говорим о равных возможностях по созданию той или иной модели, по факту, условия, связанные с реализацией той или иной модели, не сбалансированы. В частности, это проявляется в таких формулировках, когда субъекты Российской Федерации наделяются исключительными полномочиями по определению порядка расходования средств, собираемых в виде обязательных платежей. Базовая задача состоит в том, чтобы не субъекты Российской Федерации определяли порядок расходования этих средств, а эта свобода выбора находилась в компетенции собственников многоквартирных домов.

Мне кажется, что очень серьёзные проблемы, связанные с реализацией этого закона, состоят в том, что мы в конечном счёте слишком много вопросов, которые находятся в компетенции Российской Федерации, пытаемся переложить на уровень субъекта Российской Федерации. Причём есть угроза, что этот закон не будет работать ни в формате модели взаимного финансирования, ни в формате модели фонда ремонта дома. С фондом ремонта дома понятная проблема, о которой мы много говорим. Мы действительно сегодня не можем рассматривать ассоциацию собственников жилья в формате товарищества собственников жилья как надёжного заёмщика. И эта проблема требует содержательного суждения и законодательной правки. Это можно

сделать только на уровне федерального законодательства. Сегодня не сделав этого, мы, конечно, делаем крен на формирование моделей, завязанных на взаимном финансировании.

С другой стороны, мне пока ещё никто не объяснил, как будет работать фонд взаимного финансирования, потому что, на мой взгляд, многие вопросы, связанные с его функционированием, лежат в плоскости гражданского законодательства, что есть вопросы федерального регулирования. Например, деньги, которые аккумулируются в фонде, юридически становятся деньгами этой самой организации, а не собственников жилья. Они могут учитываться как деньги внесённые тем или иным домом, но юридически эти деньги уже этой организации. Так вот эта организация что будет, предоставлять кредит на капитальный ремонт конкретного дома? Это будет обеспечено каким-то договором, который будет подкреплён взаимными обязательствами собственников вносить платежи в этот самый фонд регионального финансирования на протяжении какого-то времени? Это вопросы, которые сегодня остаются абсолютно без ответа. Первая задача, которую, мне кажется, нужно, очень важно, чтобы мы решили. Мы формируем эту компетенцию как региональную. Нужно в проекте закона сбалансировать возможность создания и одной модели, и второй. Сегодня эти возможности до конца не сбалансированы.

И второе. Существуют огромные риски, что эти модели будут тормозиться в связи с несовершенством федерального законодательства. Поэтому эту работу на принятии такого рамочного закона в любом случае нельзя останавливать и нужно думать о тех вопросах, которые остаются нерешёнными на федеральном уровне.

Мы проанализировали шесть различных моделей финансирования капитального ремонта и качественно, и количественно.

Я надеюсь, что у нас будет возможность презентовать эту работу публично и очень надеюсь на поддержку комитета в том, чтобы эта работа получила широкое публичное обсуждение.

М. Э. НИКОЛЬСКИЙ,
управляющий директор
«Инфраструктура капитал»

Коллеги, от лица инвестиционного сообщества смею заверить всех присутствующих, что мы с большой надеждой и вниманием относимся к решению вопроса по капитальному ремонту многоквартирных домов и очень надеемся на два момента.

Первое. Что решение это будет найдено на путях рыночной экономики.

И второе. Что ключевой стержневой системой решения этих вопросов будут российские финансовые институты. Вместе с тем, анализ представленных изменений в Жилищный кодекс заставляет нас, к сожалению, в этом сильно сомневаться.

Параграф первый. Ключевой элемент изменений, собственно, плата за капитальный ремонт, которую предлагается внести в Жилищный кодекс, носит все признаки налогового платежа и в трактовке 8-й статьи Налогового кодекса Российской Федерации является дополнительным сбором, который обязателен для всех граждан. Налицо обязательность, безвозвратность и отсутствие персонификации платежа. Сутовые характеристики налогового платежа свойственны и для того сбора, который в виде платы за капитальный ремонт сегодня предлагается внести в изменение.

Мало того, что установление всех сборов – это компетенция не Жилищного, а Налогового кодекса. Кроме того, коллеги, да-

вайте поставим себе вопрос: введением, по сути дела, дополнительного налогового обременения решаем ли мы вопрос активизации рыночной экономики в этом сегменте рынка?

Второй существенный момент. Это опора на российские финансовые институты. Изменения не обозначают, какими будут операторы региональной системы капитального ремонта. Но опять же, если мы внимательно посмотрим на то, что предстоит делать этим операторам, а именно аккумулировать, учитывать, перераспределять и использовать платежи за капитальный ремонт собственников помещения в многоквартирных домах, то мы с вами увидим, что эта суть функции открытия и ведения счётов физических и юридических лиц, что это привлечение во вклады их денежных средств, размещение указанных средств от своего имени и за свой счёт на условиях возвратности, платности и срочности. Это в свою очередь признаки банковской операции. Таким образом региональные операторы системы капитального ремонта подменяют собой те российские финансовые институты, на которые мы вправе были бы рассчитывать при этом подходе.

Третий важный момент. Это введение коридора размера платежей снизу и сверху за капитальный ремонт. О том, что это лишает граждан возможности оперативно реагировать, только что сказал Сергей Борисович, повторяться не буду.

Обращу внимание на второй момент. Введением верхней планки коридора мы, по сути дела, убиваем премиальный сегмент рынка. То есть дома, те, которые у нас сегодня в рекламных материалах называются элит-класса, бизнес-класса, и которые могли бы предъявить повышенный спрос на услуги капитального ремонта, предъявят его в рамках установленного коридора. И в свою очередь сами будут много, много лет ждать момента, когда очередь дойдёт до них. Учитывая, что любой рынок всегда

начинается сначала с премиального сегмента и потом нарабатанные там технологии транслирует вниз, убийство премиального сегмента тоже, по сути дела, является антирыночной мерой. С учётом регламента, который у нас есть, коллеги, я скажу очень просто, если бы мы в 1998 году на заре туманной юности ипотечного кредитования вместо развития финансовых институтов и рыночного характера ипотечных кредитов ввели бы кассы взаимопомощи для желающих покупать квартиры методом вкладчину, наверное, сегодня бы у нас не было ни тех квадратных метров, ни развитого сегмента, в котором хоть и есть свои недостатки, но он живёт и развивается и стал уже органичным элементом системы финансового рынка, выходя в режим конструктива.

Что бы, казалось, очень было надо сделать, поддерживая систему финансирования капитального ремонта? Нужно выращивать ответственного заёмщика. Это и решение юридических вопросов, в рамках которых заёмщик должен существовать. Это и позволение заёмщику самому определиться, какую долю потенциальных платежей он хочет накопить. Это и софинансирование со стороны банковских институтов остальной львиной доли и, естественно, включение бюджетных средств там, где мы с вами ведём разговор о жильё эконом-класса, о его нижнем дециле. Это в соответствии с апробированным международным опытом льготы и стимулы для проведения капитального ремонта, начиная от прямого бюджетного софинансирования тогда, когда граждане приняли решение и сами финансируют свою часть капитального ремонта, до установления специальных режимов для тех счётов, на которых они будут эти средства накапливать.

Коллеги, завершая своё выступление, хочу сказать, что на сегодняшний день мы видим, как активно формируется инвести-

ционная привлекательность сегмента коммунального хозяйства. И вот совсем недавно появившиеся на сайте Министерства регионального развития документы уже переносят акцент финансирования развития коммунального хозяйства на частные инвестиции. Опыт в коммунальном секторе накоплен, идеологические решения отсюда можно взять и применить в финансировании капитального ремонта. Но ещё раз повторюсь, давайте будем делать упор на рыночную экономику и на российские финансовые инвестиционные структуры.

Д. В. АНИСЬКОВ,

*заместитель министра по жилищно-коммунальному
хозяйству и водным ресурсам
министерства строительства, ЖКХ
и дорожного хозяйства Оренбургской области*

В рамках сотрудничества за прошедший период совместно с Фондом содействия реформированию ЖКХ было профинансировано работ на территории Оренбургской области более 6 миллиардов рублей. Количество домов, отремонтированных за счёт использования финансовой поддержки Фонда содействия реформированию ЖКХ, средств областного бюджета и муниципальных бюджетов, собственников жилых помещений, составило 2500 домов. В 2011 году на уровне правительства Оренбургской области создана рабочая группа по формированию основных принципов создания региональной системы финансирования капитальных ремонтов. А именно: при участии министерства экономического развития Оренбургской области разработаны принципы привлечения дополнительных источников финансирования капитальных ремонтов. При участии госу-

дарственной жилищной инспекции по Оренбургской области разработаны принципы контроля за проведением капремонтов. Также в рамках рабочей группы проводилось совещание с Управлением Федеральной антимонопольной службы на предмет соответствия предлагаемых принципов в деятельности региональной системы финансирования капремонтов федеральному антимонопольному законодательству, в том числе порядку выбора подрядных организаций.

2 апреля прошло первое расширенное совещание под председательством первого заместителя председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Елены Леонидовны Николаевой, при участии министра, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства Оренбургской области, где присутствовало более 60 организаций, занятых в сфере управления жилыми многоквартирными домами. В рамках данного совещания проведены первые слушания профессионального сообщества об итогах деятельности рабочей группы по созданию в 2012 году региональной системы финансирования капитальных ремонтов Оренбургской области. Результаты данного совещания показали необходимость дальнейшего обсуждения предлагаемых принципов деятельности региональной системы.

Изучив предложенный на рассмотрение проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты», выражаю свою, подчёркиваю, озабоченность и согласие с теми принципами, которые заложены в данном проекте (в части создания региональных систем финансирования капремонтов многоквартирных домов). А именно возможность формирования системы управления капитальными ремонтами, возможность формиро-

вания необходимых финансовых средств за счёт обязательных периодических платежей собственников помещений многоквартирных домов, а также за счёт иных источников и так далее. Не буду перечислять проект закона.

Для эффективной работы региональных фондов капремонта до 1 января 2013 года необходимо на уровне Правительства Российской Федерации принять нормативно-правовые акты, предусмотренные статьями 12, 13 законопроекта «О фондах капитального ремонта», правила размещения временно свободных средств регионального фонда, перечень работ по капремонту многоквартирных домов, осуществляющихся за счёт средств регионального фонда, правила определения сроков проведения ремонтных работ. Проектом закона предлагается внести изменения в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», в соответствии с которым на органы местного самоуправления ложится обязанность по организации мероприятий, направленных на своевременное проведение капремонта. Хотелось бы более чётко закрепить за органами местного самоуправления контрольные полномочия за осуществлением этих мероприятий. Предлагаем разработать и утвердить порядок контроля органами местного самоуправления за проведением капитального ремонта многоквартирных домов. Согласно статье 46 Жилищного кодекса, решение о капитальном ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учитывая, что две трети голосов собственников собрать сложно, предлагаем решение о капитальном ремонте принимать большинством голосов от голосов собственников, присутствующих на общем собрании. Предлагаем средства собственников, поступившие

в региональный фонд от управляющих компаний одного муниципального образования распределять на капитальный ремонт домов данного муниципального образования.

Вот цифры, которые хотелось бы привести. Порядка 6 миллиардов, как я говорил, область освоила. Мы примерно посчитали, как предлагают финансовые институты, минимальный платёж на сбор по капремонту или максимальный. Вот Оренбургская область могла бы собирать от 3,5 до 4 рублей за квадратный метр. И это примерно, как Республика Татарстан говорит, у нас тоже есть подсчёты, в течение порядка 6–7 лет мы бы могли отремонтировать свой жилой фонд, который необходимо отремонтировать.

И последнее. Также предлагаем рассмотреть возможность создания на базе Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» специального межрегионального комитета из представителей Комитета Государственной Думы Российской Федерации по жилищной политике и ЖКХ, представителей органов государственной власти Российской Федерации. Создание данного комитета позволит выработать единые подходы к деятельности региональных систем финансирования капремонта, выступать единоличным представителем регионов при проведении переговоров с ведущими кредитными организациями в части льготного кредитования капитальных ремонтов, а также создать эффективную площадку по обмену опытом между регионами.

И. Е. МИНЯЕВ,

*советник по правовой работе
международной финансовой корпорации IFC*

Международная финансовая корпорация, член группы Всемирного банка, совместно с Европейским банком реконструкции и развития провели анализ практики реформирования и проведения энергоэффективной модернизации жилого фонда в странах Центральной и Восточной Европы, которые более 20 лет назад тоже прошли массовую приватизацию. Основными выводами нашей работы является то, что, несмотря на различные страновые особенности, правительства этих стран придерживались схожих принципов, ориентированных на снижение зависимости от потребления первичных источников энергии, повышение энергоэффективности, обеспечение мобильности населения и развития рынка жилья и поддержание социальной стабильности в этих странах.

При этом использовался подход, связанный с ограничением роли государства и его вмешательства в частную собственность. Государство выполняло функции контроля и надзора. И с другой стороны, государство создало условия для того, чтобы стимулировать, всячески поощряя собственников, которые готовы вкладывать деньги в повышение энергоэффективности своего жилья. Для этого создавались специализированные институты развития, различные фонды, агентства, государственные банки, которые реализовывали эту политику через различные инструменты.

Социальная поддержка оказывалась избирательно, эти механизмы существовали параллельно для различных групп, требу-

ющих специальной защиты. Таких очень много в Центральной и Восточной Европе. Это молодые семьи, малообеспеченные слои и другие адресные группы населения. Ориентиры при разработке мер государственной политики были сделаны в первую очередь на то, чтобы в долгосрочной перспективе создать самовоспроизводящуюся устойчивую систему финансирования восстановления и модернизации жилья. Процесс шёл поэтапно, долго. За 15–20 лет тем не менее был достигнут очень существенный прогресс. И проблема формирования класса собственников, которые бы сами управляли и вкладывали средства в ремонт и модернизацию жилья, решена. Это было достигнуто путём проведения долгосрочных и широкомасштабных информационных и образовательных программ.

Относительно Российской Федерации. Нам в первую очередь хотелось бы обратить внимание на то, что необходимо объединить организационные и финансовые потоки, которые сейчас пока направляются раздельно на повышение энергоэффективности и раздельно на капитальный ремонт жилья. Представляется необходимым установить законодательно, что не только капитальный ремонт, но и любые улучшения, направленные на повышение потребительских свойств, либо энергоэффективности многоквартирных домов, должны финансироваться из одних источников, по одним и тем же принципам.

С учётом масштабов страны необходимо предусматривать многовариантность систем финансирования ремонтов жилья в разных регионах с учётом демографии, платёжеспособности населения и бюджетной обеспеченности территориальных особенностей.

Необходимо предусмотреть при любом сценарном развитии институциональные изменения, связанные с перспективой развития рыночных отношений в этой области, формированием ответственных собственников и развивать, как институты частной собственности, так и жилищного самоуправления с ориентацией на то, что управлять жильём, принимать решение и финансировать в первую очередь должны собственники через формы, связанные с ассоциациями, это ТСЖ, различные кооперативы, иные возможные формы. Но их полномочия и обязательность участия в них собственников должны быть решены на законодательном уровне, чтобы граждане не могли избегать ответственности собственника, избегать участия в управлении своим жильём и пытаться переложить эту обязанность на других.

Ещё раз необходимо подчеркнуть, что должна быть проведена длительная, планомерная информационная и разъяснительная компания не только на уровне каждого дома и каждого собственника, но также на уровне региональных и муниципальных органов управления, которые должны будут воспринять новые подходы и быть активными проводниками новой политики государства в этой области.

В рамках нашего имеющегося мандата мы будем рады продолжить работу с Правительством Российской Федерации, субъектами Федерации для совершенствования и разработки этих новых систем и моделей организации и финансирования капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов.

А. В. ДОЛГАНОВ,

*Директор представительства
ОАО КБ «Центр-Инвест»*

На сегодняшний день ситуация складывается следующим образом, что коммерческие банки не занимаются активным кредитованием товариществ собственников жилья и управляющих компаний на цели капремонта.

Ключевыми причинами такой ситуации являются, во-первых, нестабильный размытый статус ТСЖ, отсутствие залогового обеспечения, а также отсутствие спроса со стороны самого населения в данных продуктах. Люди не всегда готовы платить за капремонт.

Банк «Центр-Инвест» занимается энергоэффективным кредитованием, ремонтом с 2009 года. За это время мы смогли профинансировать капремонт в 52 многоквартирных домах в Ростовской области. Могу сказать, что это позволило комфортно жить более чем 4 тысячам семей.

Для сравнения приведу цифры, которые намечены по плану софинансирования Фонда развития и реформирования ЖКХ на 2012 год, по Ростовской области планируется осуществить софинансирование 136 домов.

Проблему кредитования капремонта мы видим в двух направлениях, это в разрезе ТСЖ и управляющей компании.

Если мы говорим о кредитовании ТСЖ, то ключевой сложностью является отсутствие каких-либо обеспечительных механизмов, что очень важно, естественно, для любого коммерческого банка.

Председатель ТСЖ, как всем известно, является выборным органом, он и не должен нести персональную ответственность по долгам ТСЖ.

Вместе с тем, надо понимать, что стоимость заёмного финансирования, которое предлагается банком, зависит от уровня риска, принимаемого банком от заёмщика. Соответственно, кредит, выдаваемый ТСЖ, не может быть одновременно и дешёвым, и высокорискованным.

Соответственно, необходим механизм для того, чтобы эта проблема была нейтрализована. Таким механизмом, по нашему мнению, может и должен стать гарантийный фонд.

Дело в том, что на сегодняшний день существует вполне работающая аналогия, это гарантийные фонды поддержки субъектов малого среднего предпринимательства, организованные во многих регионах Российской Федерации. Их основная задача предоставление обеспечения в виде договоров поручительства по займам субъектов малого и среднего предпринимательства.

Таким образом, банки снимают часть рисков, при том, что покрытие банковского кредита со стороны гарантийного фонда является не 100-процентным, а, скажем, в размере 70, 80, 90 процентов.

Имеется целый ряд преимуществ функционирования обеспечительного механизма по ремонту многоквартирных домов через гарантийный фонд. Приведу некоторые из них. Фонд позволяет мультиплицировать средства. Потому что, во-первых, как я сказал, он не требует 100-процентного покрытия кредитного риска. А во-вторых, за его срок, а это, в общем-то, может быть и 20, и 25 лет, каждый условный рубль будет вложен в капитальный ремонт пять, шесть и более раз.

Кроме того, мы считаем, что очень важно, что гарантийный фонд позволит самим жильцам определять конкретные условия, когда нужен ремонт, какие работы нужны, и, в конечном счёте, сформирует самый справедливый рыночный механизм, который

позволит капитализировать стоимость этого ремонта в дальнейшую стоимость квартиры, например, для её перепродажи.

Согласно данным официальной статистики, рост индекса потребительских цен по тарифам на ЖКХ быстрее, чем инфляция в нашей стране в три раза. Соответственно, сегодня неоднократно прозвучавшая мысль об обесценении денег, которые могут аккумулироваться в регионах, она, в общем-то, очевидна. В этом смысле использование банковского плеча, кредитного плеча, по нашему мнению, гораздо выгоднее. Потому что, во-первых, ставка кредита существенно ниже, а она у нас уже ниже, чем рост тарифов. Ну и, во-вторых, я повторюсь, это рыночный механизм.

Несколько слов об управляющей компании. Как известно, управляющая компания – это коммерческая организация, она зарабатывает деньги, она зарабатывает прибыль. Если мы не говорим о каких-то подрядных услугах, то зарабатывать деньги на энергоэффективном ремонте дома управляющая компания может, грубо говоря, за счёт той самой получаемой экономии, которую, кстати говоря, до сих пор не так просто посчитать. Собственно, вот эта методологическая проблема расчётов ожидаемой экономии – это одна из проблем, почему кредитование со стороны банков под энергосервисный контракт является проблемой. Собственно говоря, и для управляющих компаний, мы считаем, работа гарантийного фонда была бы весьма успешной и полезной.

Более того, если мы говорим об управляющих компаниях в разрезе страны, зачастую это компании, которые и так относятся по нашим стандартам к понятию среднего бизнеса. То есть, если брать ТСЖ, то здесь какая-то доработка ещё необходима, а в отношении управляющих компаний существующие

гарантийные фонды поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства ложатся очень гармонично, по нашему мнению.

И в качестве заключения я сделаю лишь только несколько конкретных предложений, которые бы мы хотели, чтобы прозвучали по итогам сегодняшнего заседания, а в идеале стали элементом инициативы.

Первое. Предлагаем включить в законопроект норму, согласно которой мы хотим видеть равнодоступность средств бюджетного софинансирования, бюджетной поддержки. Как для собственников жилья, которые вошли, согласились работать с аккумулярованием средств на базе некоего регионального фонда, так и для тех, которые хотели бы проводить энергоэффективные капитальные ремонты самостоятельно, то есть, например, внутри одного дома или внутри отдельного ТСЖ.

Мы предлагаем в долгосрочном периоде хотя бы в виде государственной стратегии признать, что всё же стратегическая цель у нас – это стимулирование кредитования собственников жилья с учётом развивающихся мер господдержки. Я думаю, что, наверное, в долгосрочной перспективе это действительно тренд правильный.

Наконец, мы предлагаем в качестве наиболее эффективной меры господдержки как раз таки (о чём я сегодня много говорил) сформировать гарантийные фонды по аналогии с существующими гарантийными фондами по поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства. Эти фонды работают. Там львиная доля работ уже сделана на местах. Я говорю это по примеру, например, Ростовской области, где действительно большая работа ведётся. Это эффективно работающий механизм.

Ну и небольшая техническая норма, которая на самом деле немаловажна. Считаем справедливым, если новый собственник покупает квартиру в доме, который прошёл капремонт, который в свою очередь сделан за счёт заёмного финансирования, считаем совершенно справедливым, что к этому новому собственнику должен перейти долг предыдущего собственника перед заёмщиком – перед ТСЖ или иным субъектом.

А. Р. МУСИФУЛЛИН,

заместитель министра

жилищно-коммунального хозяйства

Республики Башкортостан

С момента принятия Жилищного кодекса у нас полномочия по проведению капитального ремонта отнесены полностью к полномочиям собственников. И здесь не было предусмотрено ни обязанностей собственников по проведению капитального ремонта, ни ответственности за несвоевременный капитальный ремонт.

Когда был введён Жилищный кодекс, в республике была попытка сформировать единую республиканскую систему капитального ремонта, но из-за отсутствия вот этих норм в законодательстве система не сформировалась. Но при этом ряд муниципалитетов создали единые фонды, в частности, сегодня здесь мы уже слышали положительный пример столицы Республики Башкортостан, города Уфы. Там с 2006 года, как уже говорили, сформирован единый фонд выборочного капитального ремонта. В целом по республике 71 % населения вносит ежемесячную плату за капитальный ремонт. В зависимости от му-

ниципалитетов, где-то есть фонды, где-то нет фондов. В целом сумма составляет порядка 1,6 миллиарда рублей.

Но средняя плата по республике за капремонт составляет где-то 3 рубля 30 копеек, и здесь мы, конечно, говорим, что именно поддерживающий капитальный ремонт производится, выборочный, то есть либо меняется сантехника, либо электрика, либо ремонтируется кровля, либо лифтовое хозяйство. С 2008 года республика активно участвует в программах, реализуемых Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ». Здесь, конечно же, реализация этих программ позволила, во-первых, перейти к комплексному ремонту; во-вторых, позволила в полном объёме реализовывать те энергосберегающие мероприятия, необходимые для жилищного фонда, которые в принципе сегодня нам и предписываются 261-м законом об энергосбережении. И, кроме того, конечно, в короткие сроки снять острые вопросы, связанные с переселением из аварийного жилья.

Но с целью проведения реформы ЖКХ в республике с 2008 года реализуются собственные республиканские адресные программы капитального ремонта. В них принимают участие те районы и те муниципальные образования, которые не вошли в программу, реализуемую за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Кроме того, учитывая высокий износ лифтового хозяйства и такой значимый социальный объект (лифт – это один из самых дорогих конструктивных элементов дома), с 2011 года республика сформировала республиканскую адресную программу по замене лифтового хозяйства. И здесь запланировано с 2011 по 2015 годы заменить 1,5 тысячи лифтов. Причём, по обеим этим республиканским программам – адресного капитального ремонта и по лифтовому хозяй-

ству – обязательно предусмотрено софинансирование самих собственников.

Необходимо отметить, что одним из таких явных результатов реализации программ и Фондом, и республикой, стала активность жителей. И ежедневное количество обращения жителей, связанных с условиями проживания и с капитальным ремонтом, увеличивается. Учитывая это и понимая важность задачи по жилому фонду, в республике сейчас задача стоит в течение 5–6 лет решить все проблемы, связанные с капитальным ремонтом, недоремонтом, сложившимся в 90-х годах, и с недоремонтом, связанным с передачей ведомственного жилья ненадлежащего уровня.

Была проведена большая работа по анализу имеющихся систем и предлагаемых систем по капитальному ремонту многоквартирных домов, то есть прорабатывались варианты, когда дом выступит заёмщиком, как бы самостоятельно, когда управляющая компания, когда ТСЖ.

Но если провести анализ и посмотреть, на сегодняшний момент кредитные модели, когда у нас управляющая компания выступает заемщиком, или ТСЖ, или непосредственно сами собственники, не работают, они не приобрели характер массового метода. Единственное, что положительное, и имеет действительно большой эффект, это именно работа накопительных фондов, единых фондов капитального ремонта.

В связи с этим у нас в настоящий момент принято решение о создании республиканского единого фонда капитального ремонта. В настоящий момент формируются необходимые документы, порядок работы. И здесь мы и хотели бы обратиться к законодателям: всё-таки на федеральном уровне необходимо тоже этот вопрос решить. И сегодняшний законопроект, кото-

рый находится на рассмотрении, в принципе, позволяет эти вопросы решить – введения платежей. И это самое главное, что позволяет в короткие сроки всё-таки решить проблемы недоремонта жилых домов.

В. П. ПАРФЕНОВ,

член наблюдательного совета

Государственной корпорации

«Фонд содействия реформированию ЖКХ»

Я, честно говоря, не очень согласен с постановкой вопроса, что выступающие все единогласно говорят о необходимости принять обсуждаемый сегодня законопроект. Я могу вам сказать, что действительно фонды нужны, для меня это совершенно естественно как для бывшего председателя Комиссии по жилищной политике и ЖКХ Совета Федерации, так и для действующего сегодня члена наблюдательного совета фонда. Мы уже несколько лет назад обращались к этой теме. И она была очень актуальна тогда. Почему? Потому что у нас был инструментарий. У нас была возможность дополнительных средств, которые мы могли бы из фонда выделить. Благодаря этому фонду, как раз поднялась, и сегодня мы её обсуждаем, та система, которую создали в Татарии и в ряде других наших республик и регионов. То есть был всё равно элемент включения не только региона, но и федеральных средств. Я не могу не быть солидарен, конечно, с Галиной Петровной, когда сегодня она сказала вначале о той действительно волнующей всех статье номер 16 закона о приватизации. Обязательства государства должны быть исполнены. У меня завален мой сайт письмами, когда люди

узнали о том, что будет приниматься вот такая попытка ухода от выполнения подобной нормы закона. И все в один голос заявляют о том, что мы должны понять, а как она выполнена, эта норма? Вообще, выполнение того, что сегодня мы обсуждаем, это, наверное, одна из самых главных тем. Мы не понимаем, например, и я себе задаю вопрос и сам на него не могу ответить, и ищу, тоже не могу ответить на этот вопрос: а сколько же нужно нам средств, которые мы будем субсидировать тем гражданам, которые будут платить за капитальный ремонт и в какую сумму нам выльется это всё? Никто не может нам ответить. Когда мы говорим то же самое: а какие сегодня не выполнены нормы и перед какими домами, с какой площадью, с какой эффективностью оценки проведена эта работа и самое главное, какой должен быть финансовый ресурс для этой работы? Это мы тоже не знаем. Когда-то мы приняли такое решение, я отвечу на этот ваш вопрос. Почему? Потому что я достаточно предметно этим занимаюсь уже на протяжении двух с половиной лет и как председатель комиссии, так и на сегодняшний день. Дело в том, что мы на сегодняшний день очень плохо знаем свой фонд. Мы в 2009 году у себя, в Совете Федерации, тогда приняли решение: посмотреть, а существует ли у нас эффективная модель, вообще, управления и взаимодействия всех инструментариёв, и собственников, и, естественно, управляющих организаций, естественно, муниципалитетов, которые создают систему управления вот этими всеми механизмами? Мы не смогли найти реально действующую модель, которая бы учитывала всё: и интересы тех, и других, и третьих.

Тогда мы пошли по другому пути, выбрали несколько пилотных проектов и сделали это. Так вот я вам сразу могу сказать, что когда мы впервые столкнулись с оценкой здания, мы поняли,

что мы находимся в самой глубине всех наших проблем. Из этих проблем, когда мы пошли, у нас не было дефектологии, не было нормативной базы никакой, вместе с институтами это создали и ужаснулись. Потому что первая проведённая нами реальная оценка по конкретному, специалисты меня поймут, по маршруту, по которому нужно было пройти. Вот когда мы это прошли, мы поняли, что дефектология по одному только дому в тысячу раз ниже, чем то, что было выявлено. Тогда я себе задаю вопрос. А на какой базе мы сегодня оцениваем состояние нашего жилищного фонда, и на какой мы базе принимаем подобное решение? Я уж не говорю о второй части, которая здесь, наверное, обсуждаться больше всего должна. А смогут ли наши граждане потянуть всё это дело? Я, вообще, удивлён, когда мы говорим: котловой метод. Хорошо, в Татарии берут, и посмотрите, сколько, они идут 40 процентов, в муниципалитеты заходят 30 процентов. Мы сегодня попробовали пилотно провести на ряде регионов, другой совершенно маленький элемент сделали, это пресловутая замена и модернизация лифтов. Ни один регион, который поднялся больше 25 платежей по данному аспекту, не пошла программа. 25 процентов собственников. Остальное делают муниципалитет и регион.

Поэтому это вопрос, на который мы должны ответить: можем ли мы принимать такой закон, друзья мои? Когда я увидел сегодня, что вот в резолюции записано несколько моделей, честно говоря, у меня от сердца отлегло, думаю, давайте мы пойдём по этому пути. И я ещё раз говорю, что для меня, естественно, что надо фонды создавать, двигаться по этому пути нужно.

Но есть и ещё два аспекта. Коротенько очень, потому что понимаю, что сказать есть о чём. Это системность наших отношений, взаимодействие с органами власти исполнительной, за-

конодательной и теми, кто работает у нас на местах. Мы на протяжении двух лет даём, а это главная, наверное, задача вообще всегда считалась, и мы её преследовали всегда, мы всегда говорили о том, что государство должно дать некую перспективу бизнесу, сообществу бизнеса, дать перспективу как раз региональным властям. Куда мы будем двигаться? Вот мы дали. У нас сегодня на сайте Минрегиона висит несколько наших замечательных проектов, в том числе и программа обеспечения качества жизни и жилищными услугами ЖКХ населения. Что же там написано? Просто вот коротенько. Замечательные просто вещи, потому что мы принимали участие в этом деле, может быть себя немножко похвалили.

О государственно-частном партнёрстве, в части снятия правовых рисков для любых форм государственно-частного партнёрства, устранение ограничений земельного законодательства, препятствующих реализации проекта государственно-частного партнёрства в коммунальном комплексе.

Ещё замечательная идея. О внесении изменений в отдельные акты в части установления возможностей кредитования товариществ собственников жилья, используя в качестве обеспечения гарантий государственных финансовых институтов развития, формирующих требования к заёмщикам и к кредитуемым проектам предоставление банком гарантий по проектам, которые разрабатываются по данным требованиям. В части формирования в лице ТСЖ эффективного заёмщика в решении проблем финансирования модернизации многоквартирного дома. А сегодня мы говорим, что это должно уйти в небытие. Тогда мы должны либо здесь похоронить всё это дело, либо выйти на совершенно другое понимание. Такая модель должна существовать. ТСЖ должно быть тем, кем оно должно быть, и те, кто сегодня может

занимать деньги у тех или иных институтов развития, они должны это делать осознано.

С. В. РАЗВОРОТНЕВА,
*председатель Комиссии по местному
самоуправлению и жилищной политике
Общественной палаты Российской Федерации*

26 марта в Общественной палате прошли слушания по двум предлагаемым законам. К сожалению, эти слушания едва не вылились в стихийный митинг. Присутствовали представители ассоциаций ТСЖ, управляющих компаний, муниципалитетов и едва ли не каждый второй, в основном, конечно, представители собственников, заявляли о том, что предлагаемые законы – это отказ государства от своих обязательств перед собственниками жилья. В первую очередь имелось в виду, конечно, предложение по отмене статьи 16 закона о приватизации жилищного фонда, но также и серьёзное возмущение вызвали планы прекращения федерального софинансирования капитального ремонта. Да, в соответствии с Жилищным кодексом каждый собственник несёт ответственность за содержание и ремонт своего жилья. Но учитывая, в каком состоянии передавался жилищный фонд собственникам и учитывая, так сказать, платёжеспособность собственников, наверное, всем сегодня совершенно очевидно, что только за счёт граждан мы не сможем организовать такую систему капремонта, которая бы хотя бы остановила разрушение имеющегося жилого фонда.

Действительно, рассматриваемые сегодня законопроекты практически полностью перекалдывают ответственность за ор-

ганизацию капитального ремонта на субъекты Российской Федерации. Единственным положительным фактором здесь является то, что субъекты наконец-то на легальных основаниях могут заниматься капремонтом. Раньше с этой бедой вынуждены были оставаться один на один нищие наши муниципалитеты. Но передача широких полномочий на уровень субъектов означает, с одной стороны, что в каждом регионе будут использоваться собственные подходы к организации капитального ремонта. Да, здесь говорилось о том, что необходимо создавать достаточно подробную нормативную базу, которую по закону обязана разработать Российская Федерация, но, к сожалению, по опыту наших последних лет мы всё время видим, что вот эти вот нормативные документы, подзаконные акты запаздывают. И поэтому также как с 83-м законом, также как со всеми остальными мы столкнёмся с тем, что закон вступит в силу, регионы, извините меня, начнут кто во что горазд разрабатывать различные системы и в зависимости от профессионального уровня каждой региональной администрации эти законы будут более или менее эффективными и более или менее коррупциогенными.

И вторая проблема заключается в том, уже здесь говорили о том, что далеко не каждый регион сегодня способен финансировать ремонт для собственников жилья. И это будет означать то, что социальное неравенство между собственниками жилья будет усугубляться. В бедных регионах собственники будут вынуждены самостоятельно, полностью самостоятельно платить за капремонт, ну, в богатых, таких как Татарстан, Башкирия, возможно, это финансирование, так сказать, всё-таки будет происходить.

И это ещё не всё. Вероятно, оплата, скорее всего, оплата капитального ремонта будет учитываться при выплате субсидий.

И никто, по-моему, сейчас ещё не посчитал, не приведёт ли это к тому, что те выплаты из региональных бюджетов на субсидии будут равняться тем деньгам, которые будут собираться в процессе, так сказать, которые будут собираться на капремонт с граждан и, особенно, в бедных регионах.

Сегодня в Общественную палату поступают многочисленные письма, которые содержат, главным образом, два требования: с одной стороны, не отменять 16 статью ФЗ и, с другой стороны, сохранить выделение денег на капитальный ремонт по линии Фонда содействия реформированию ЖКХ. В предыдущие годы была создана эффективная система ремонта домов на основании софинансирования из бюджетов всех уровней и средств граждан. Она была ориентирована на то, что платежи граждан постепенно увеличивались. Но сегодня мы предлагаем резко отказаться от софинансирования из федерального бюджета и устроить для граждан очередную шоковую терапию.

Самое главное, что люди поверили в эту систему. Они действительно готовы участвовать, но постепенно. Я замечу также, что по линии фонда сегодня выстроен достаточно надёжный контроль за выделением тех денег, которые идут на капитальный ремонт. Будут ли аналогичные системы выстроены на региональном уровне, также большой вопрос. На мой взгляд, этот контроль необходимо создавать на федеральном уровне и иметь не только возможность для контроля, но и механизмы для воздействия. А этот механизм для воздействия – это федеральные деньги, в первую очередь.

И я бы хотела сказать ещё об одном неожиданном результате слушаний. Как ни странно, целый ряд участников слушаний говорили о том, что, конечно, нам необходимо ужесточать ответственность собственников за ненадлежащее содержание

своего жилья, за непроизведение капремонта. Звучали даже высказывания о том, что необходимо убрать из закона статью о том, что собственники могут принимать решение об отказе свои денежные средства передавать в управление, в этот общий котёл. Эта норма, конечно, спорная, но совершенно очевидно, к чему она приведёт. Новые дома, они примут такое решение, а, соответственно, собирать вот эти деньги в общий котёл будут вынуждены те собственники старых домов, у которых и так, в общем-то, денег недостаточно. Но факт остаётся фактом. Если сегодня не ввести жёсткие санкции за отказ от обязательных платежей, мы не сможем обеспечить надлежащее содержание домов и собрать средства на капремонт. Но при этом мы хорошо понимаем, что если использовать только кнут, только обязательные платежи, только санкции, это приведёт к серьёзным социальным потрясениям. Необходим также и пряник, а этим пряником, безусловно, должно быть софинансирование из федерального бюджета.

Уважаемые коллеги, да, предлагаемый закон не совершенен. Конечно, мы ведём речь, по сути дела, не о сборах на капитальный ремонт, а о введении нового налога. Все мы понимаем, большинство из нас, мне кажется, понимает, что гораздо более правильно аккумулировать средства на счёте каждого дома, собирать конкретную сумму на конкретный ремонт, а не осуществлять сбор денег со всех на протяжении неопределённого количества времени. Но при этом мы все хорошо понимаем, что реальность такова, что отказавшись сейчас от принципа «общего котла», мы оставим большинство домов без ремонта.

В нынешнем законе масса технических недоработок. В связи с недостатком времени я их сейчас озвучивать не буду, но в соответствии с законом мы предоставим на следующей неделе в комитет заключение от Общественной палаты и там мы эти

все тонкости, так сказать, пропишем. И, в том числе, конечно, необходимость дать большие возможности муниципалитетам и для контроля за проведением капремонтов и, возможно, для создания муниципальных жилищных инспекций. Но глядя правде в глаза, нынешние предлагаемые законы – это сегодня единственный путь решения проблем капремонта. Поэтому мы считаем, что закон надо принимать, но только при уточнении максимальном правил игры именно на федеральном уровне и федеральной поддержке, осуществляемой через Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Е. А. ГАЛИНОВСКАЯ,

ведущий научный сотрудник

Института законодательства

и сравнительного правоведения

при Правительстве Российской Федерации

Первое, на что бы я хотела обратить внимание. То, что мы сейчас с вами обсуждаем, является только частью большого, в том числе и правового, экономического и социального механизма по обеспечению капитального ремонта в Российской Федерации многоквартирных жилых домов. Здесь правильно было высказано мнение о том, что при разработке подходов к таким вопросам, важно именно определение цели.

Действительно, я постараюсь говорить только то, о чём не было сказано уважаемыми выступающими. Основной результат это обеспечение надлежащего качества жилых домов путём капитального ремонта как вида градостроительной деятельности, которая у нас по воле судеб регулируется Гра-

достроительным кодексом наравне с реконструкцией и строительством.

Второй момент, на который имеет смысл обратить внимание, это то, что эти действия производятся в той системе права собственности на жильё, которая установлена жилищным и гражданским законодательством. То есть это право собственности на жильё у нас многоформально, скажем так, это государственное, федеральное и частное жильё. И сейчас мы с вами обсуждаем вопрос о включении в обеспечение денежными средствами капитального ремонта именно новых относительно участников этого процесса, то есть частных собственников.

И здесь я должна сказать, что вот этот законопроект как модель, подход к решению вопроса Институт законодательства очень внимательно рассмотрел и посчитал возможным одобрить. В тоже время мы согласны с тем, что методы и подходы к решению вопросов могут быть разными и вот то, что данный законопроект рассматривает законопроекты и подходы, предполагается не только создание систем финансирования на уровне региона, но и возможности кредитования и самостоятельного финансирования, они, в принципе, укладываются в ту основную систему, о которой я говорила до этого.

Здесь надо сказать следующее, что при выборе того или иного подхода в окончательном варианте законопроекта, имеет смысл, во-первых, согласиться с возможностью выбора разных вариантов, но при этом определиться всё-таки с приоритетным вариантом.

Что касается кредитования, то мы, наверное, всё-таки должны иметь представление, что не такая большая социальная группа, назовём так, людей, собственников жилых домов, грамотно и сознательно пойдёт на решение данного вопроса.

Кроме того, важным является в данной ситуации следующее, что сособственники жилья при вхождении в систему не лишены возможности выбора. Здесь много говорилось о том, что платёж составляет разновидность налогового платежа. Но надо сказать, что есть одна маленькая, но существенная разница – налогоплательщик не в состоянии решить самостоятельно: буду я платить или нет. В той ситуации, которую рассматриваем мы, насколько я понимаю, выбор всё-таки есть.

И несколько последних моментов, чтобы не занимать время, я хотела бы на них обратить внимание, это проблемность. Проблемы будут при рассмотрении любого вопроса, по крайней мере, в двух болевых точках. Первое, это то, что для гражданского законодательства в принципе право общей долевой собственности, его содержание, обеспечение и так далее, когда сособственников тысячи, причём они практически заменяются периодически, это не вполне, скажем так, адекватная для действующего Гражданского кодекса ситуация.

Если мы посмотрим главу «общая собственность», то мы понимаем, что здесь речь идёт о двух, трёх, десяти, ну, двадцати сособственниках, но не о таком количестве сособственников, как мы имеем сейчас. Значит, специальное регулирование обеспечения обязанностей и права содержания такого вида имущества как многоквартирный дом, требует специального внимания. Для этого у нас есть Жилищный кодекс.

И что касается ещё одного необходимого момента специального регулирования в этой ситуации. Это то, что я говорила вначале, это обеспечение именно капитального ремонта. Капитальный ремонт – это действия, связанные с большим включением административно-правового регулирования, но при этом то, что я сейчас не услышала и, пожалуй, озвучу последнее:

очень важно при дальнейшей разработке и доработке законопроекта обратить внимание на то, что результат, то есть обеспечение капитального ремонта, будет осуществляться на основании гражданско-правового договора. Этот гражданско-правовой договор – это договор подряда, который у нас в принципе разновидность строительного подряда со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Опять-таки здесь прозвучало, что мы не только должны понимать, куда собираем средства, а здесь, на мой взгляд, конструкция гражданско-правовая фонда не вполне подходящая. Потому что это некоммерческая организация, и здесь нужно проследить ответственность и прохождение сумм, как таковых, об этом мы говорили.

Но и важным здесь (последнее, что я хотела бы сказать) является следующее, что при заключении, реализации данного договора, как такового, необходимо сведение всех составляющих и всех участников этого процесса.

Во-первых, вряд ли это может быть госзаказ, потому что заказчиком, скорее всего, выступают собственники многоквартирного дома, да? То есть уже начинаются вопросы.

Во-вторых, возникает вопрос времени и полноты перечисления средств по данному договору.

В-третьих, возникает вопрос о том, что мы выполняем социальную функцию, прежде всего. Значит, возникает вопрос о публичности, наверное, заключения и выбора исполнителя по данному договору в виде подрядчика и застройщика, как такового, о чём тоже, наверное, имеет смысл поговорить, по крайней мере, определиться с этими вопросами.

В целом, я хочу сказать, что мы находимся сейчас вначале очень важного и существенного, и социального решения, которое повлияет на всех нас и за пределами этого здания как такового.

Естественно, решение будет принято, так или иначе. Оно будет воспринято, скорее всего, болезненно, но, чем детальнее и внимательнее оно будет проработано, чем внимательнее будем обращать внимание не только на рыночную (а это всё-таки социальный сегмент рынка), но и социальную составляющую, раз мы по Конституции социальное государство, тем, скорее всего, быстрее будут разрешены поставленные нами вопросы.

А. А. СОКИН,

*заместитель председателя
Омского городского Совета*

В своём коротком выступлении я буквально три блока информации хотел озвучить.

Первое – это по цифрам города Омск.

Второе – своё видение, пускай даже будет утрированное, но по тем поправкам, которые предлагаются сейчас на наш суд.

И третий блок информации будет связан с предложениями в ходе наших сегодняшних слушаний.

Итак, по цифрам, город Омск – миллионный город, 15 тысяч многоквартирных домов, из них более 6 тысяч нуждается в капитальном ремонте. Цена вопроса 30 миллиардов рублей. Это при доходной части бюджета 10 миллиардов 885 миллионов.

И о проблеме капремонта мы говорим все давно уже, и я тоже писал поправки в бюджет города о том, чтобы часть денег направлялось на как раз решение проблемы капитального ремонта.

Но данное предложение не принималось, хотя финансирование по 185-му федеральному закону было: один год – такой ресурс, второй год – другой ресурс. И это дисбаланс постоян-

но скакал. Для того, чтобы не было такого дисбаланса, как раз и планировалось заложить норму в муниципальный бюджет, чтобы капитально ремонтировать дома.

Но так получилось, что не сработал этот механизм, и пришлось через суд обращаться для решения этой проблемы. Я тоже выбрал пару домов в своём округе депутатском, пошёл через суд.

Выиграли мы в 2009 году, и на сегодняшний день уже ком получился такой неуправляемый: 174 судебных решения, 45 – на рассмотрении. Уже сейчас суды обязывают органы местной власти 2,5 миллиарда рублей направить на капитальный ремонт по статье 16 закона «О приватизации...». И в этом отношении, конечно же, нагрузка на муниципальный бюджет просто колоссальная.

Теперь второе. Первый тезис о том, что Федерация говорит: всё, мы капитальный ремонт домов финансировать не будем, пускай теперь это будут делать субъекты Федерации, и мы вам дадим методичку, либо вместе разработаем технические рекомендации. Это первое мнение, которое в тех поправках сформировано.

Второе мнение. Статья 16 закона «О приватизации...», как последняя надежда для граждан нашей страны, также отменяется.

И третье впечатление, в тех поправках, которые тоже вносятся, что только на переселение из аварийного жилья поддержка будет, да, но она до конца 2015 года, а дальше пока непредсказуемо и неизвестно.

То есть вот такое короткое впечатление о тех предложениях, которые вносятся Государственной Думой. Прав ли я, скажите, уважаемые коллеги, или, может быть, я в чем-то заблуждаюсь?

По-моему, это тоже нужно будет учесть. И поэтому третий блок информации, он связан с предложениями.

Первое предложение в рамках наших слушаний и той темы, которая заявлена. Безусловно, необходимо предусмотреть переходный период, о чём говорила Светлана Викторовна, и вырастить, именно вырастить те институты решения проблемы капитального ремонта, которые (уже сформировавшиеся) потом могут подхватить эту проблему и дальше её решать.

И второе предложение. Без государственной поддержки, без реального финансирования из федерального бюджета и контроля, безусловно, поскольку речь идёт о финансах, эту проблему не решить.

С. Н. ДАВЫДОВ,

*председатель департамента ЖКХ
города Липецка*

Регионам, конечно, приходится достаточно трудно без сформированных фондов капитального ремонта. Поэтому моё мнение, наверное, будет не слишком оригинальным.

Я поддерживаю, конечно же, этот законопроект. Естественно, там есть очень много недоработок, и, естественно, там есть вещи, которые не отражены. Но мне не хотелось бы говорить о том, что это дополнительный налоговый платёж. Рачительный хозяин, купив автомобиль, сразу начинает откладывать на новый. Поэтому и здесь точно также: любое жильё, оно должно в какое-то время ремонтироваться.

У нас есть примеры в городе Липецке, когда пошёл процесс перехода домов в непосредственное управление (это, кстати, тоже слабо отражено в проекте закона), и непосредственное управление плохо поддерживается фондом капитального ремонта. Поэтому мне бы хотелось, чтобы это было усилено.

Так вот, новый микрорайон в нашем городе, комплексная застройка, энергоэффективный микрорайон. Люди перешли в непосредственное управление, стали образовываться там очень сильные такие советы многоквартирных домов. Эти председатели уже задумываются о том, чтобы создать ТСЖ. И они уже сами сейчас (домам там по два-три года, по четыре) говорят, что нам нужно накапливать средства на проведение средних ремонтов, потому что уже подойдёт очень скоро время и нам потребуются эти средства. Поэтому говорить о том, что не нужен котловой метод, я бы не хотел.

Но в то же время хотелось бы, чтобы была вариативность. Потому что есть дома, которые вполне способны получить кредит и на этот кредит отремонтировать свой дом. Главное, чтобы этот кредит был доступен, был поддержан муниципалитетом, залоговым фондом, может быть, кредитная ставка была погашена или ещё что-то, какие-то меры содействия были оказаны. Поэтому, естественно, на платежи за капитальный ремонт должны распространяться субсидии. Это обязательно. Но тут финансистам придётся очень крепко посчитать, каковы будут размеры этих субсидий.

Но я не услышал здесь от всех выступающих того комплексного подхода к проведению капитального ремонта и, собственно, почему у нас сейчас лавинообразно нарастает объём этого капитального ремонта. Ровно потому, что у нас идёт очень большой недоремонт домов в связи с низким уровнем тарифа на текущий ремонт.

И вот здесь я бы хотел, чтобы в этот законопроект было внесено ещё дополнение. Когда муниципалитетам (может быть, субъекту, может быть, муниципалитетам, хотя по аналогии с регулированием коммунальных тарифов, наверное, это можно

относительно к полномочиям субъекта) должен быть установлен минимальный уровень тарифа на текущий ремонт и содержание, чтобы состояние вот этого тарифа не приводило к накоплению именно работ по капитальному ремонту. Потому что мы не успеем, не остановим, это лавинообразно происходит.

И вот ещё огромная проблема. Допустим, мы накопили и создали фонд капитального ремонта, накопили средства. Нам их нужно использовать эффективно. А у нас механизм отбора подрядчиков таков, что приходят на ремонт такие организации, с которыми совершенно невозможно справиться.

И вот этот процесс перенесения их в ненадлежащие подрядчики, да, в недобросовестные подрядчики, уже потеря какой-то части финансирования, вот этого не должно происходить. Поэтому, наверное, нужно рассмотреть ещё и изменения в законе № 94-ФЗ, о том, что отбор подрядчиков для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, это достаточно такая обособленная особая статья. Здесь не должны приходить люди без какой-то добровольной аттестации или сертификации в этой отрасли по каждому виду работ. Потому что, мы видим на практике, какие люди приходят здесь работать.

Поэтому вариативность обязательно должна быть, варианты, наверное, должны быть для новых домов, может быть, это подойдёт и накопительный режим такой постепенный. Для того, чтобы произвести плановый ремонт в ближайшее время, наверное, будет комплексная какая-то комбинация и накопительного, и кредитного варианта. А для срочного ремонта, абсолютно точно, без поддержки фонда и средств бюджета Федерации, конечно, не обойдётся.

А. Ю. ФЕНЕВ,

депутат Пермской городской Думы

Тема серьёзная и задачи очень глобальные. Я думаю, что не решая её, мы всё равно придём к революции рано или поздно и давайте вот попробуем как бы определиться, что у нас есть в условиях задачи. Ну, с одной стороны, мы имеем достаточно активную позицию государства, органов субъектов Федерации и муниципалитетов за последние пять лет с точки зрения вложения в капитальный ремонт жилья и сноса ветхого аварийного, а с другой стороны мы имеем жильцов, которые разделены на две части. Первая часть – это те, кто получил подарок от государства в виде, по сути, бесплатных капвложений, но не осознал и не понял, что это за подарок и он его не оценил, этот подарок. Многие даже о нём и не знают, об этом подарке. А вторая часть жильцов, она обижена на то, что она ещё до этого подарка не добралась и она его ждёт. Но при этом и те, и другие недовольны, потому что первые не могут понять, чем недовольны, то есть у них есть к выборочному капремонту и подходам по нему за все 5 лет масса вопросов. У них не снизилась плата за содержание и текущий ремонт в результате этих капремонтов, проблемы, как правило, остались те же, они недовольны. А те, кто ждёт, они как бы недовольны, что они ничего не дождались. Но и те, и другие объединены одним: они не стали собственниками.

Когда здесь я слышу достаточно грамотный подход с точки зрения формирования заёмщиков, я с ним согласен абсолютно, но давайте сначала решим: заёмщик – это кто? Это в первую очередь, собственник, потому что если он не собственник, он не будет заёмщиком. У нас этого собственника нет, потому что мы его

избаловали подарками. И я двумя руками приветствую нормы предлагаемого законопроекта по принудительному внедрению платы, через механизм внесения денег формировать интерес к их использованию и тем самым формировать чувство собственника у этих жильцов, потому что они до сих пор ждут манны небесной и ждут, когда к ним придёт государство и всё за них решит. И затем, вы заметьте, ни одна риэлтерская сделка, ни одна риэлтерская информация не содержит информацию о потребности в капитальном ремонте дома. То есть такого фактора при купле-продаже квартиры просто не существует, что, в принципе, в мировой практике уже неизбежно. Можно в принципе, сделать повальное техническое освидетельствование каждого жилого дома с точки зрения определения потребности в капитальном ремонте или необходимости сноса этого дома и признания его аварийным. У нас этого до сих пор нет. Я, конечно, понимаю, что Татарстан, Башкирия в этом плане продвинулись. Но я думаю, что на других территориях всё-таки это не совсем так и всё это сопровождается одновременно с пятилетней вакханалией управляющих компаний. Но благо сейчас дали муниципалитетам механизмы для того, чтобы каким-то образом это выстраивать.

Я, честно говоря, понимаю, что есть проблемы в законопроекте, но всецело приветствую его как движение к решению двух целей. Первая цель – это всё-таки прекращение роста жилого фонда, переходящего в аварийное и ветхое состояние. Потому что в результате пятилетней программы по сносу и капремонту жилья в городе Перми, это миллионный город, количество семей, проживающих в аварийном жилом фонде, как не парадоксально, но увеличилось. А там работали три уровня бюджета со всеми своими контролями.

Почему об этом говорю? Потому что мне понравились все подходы в этом законе, но я бы их всё-таки реструктурировал. Вот сегодня у кого-то из докладчиков было такое понятие «центр ответственности». Вот я бы всё-таки этот центр ответственности перенёс на муниципалитеты. Во-первых, муниципалитет – это бывший собственник всего жилья.

Второе – он настоящий собственник достаточно большого количества жилья, он самый крупнейший собственник земли на территории городов, он бывшая эксплуатирующая организация всего жилого фонда.

И я считаю, что именно на уровне муниципалитета, при обязательной поддержке субъекта Российской Федерации, федеральных структур, вне всякого сомнения, на переходном периоде должно быть софинансирование. Когда муниципалитет непосредственно работает и в рамках уже исправленного Жилищного кодекса он работает с советами: по формированию советов домов, при выборе способа управления, проведения конкурса, он непосредственно находится в близости у населения. И он может совместно с населением именно создать систему капитального ремонта, о чём говорится в этом законе, но только центр ответственности я всё-таки с регионов перенёс бы на муниципалитет.

И в заключение скажу одну ремарку, которая указана в законе, но которую не сказал ни один докладчик. Вот идёт ссылка на изменение части второй статьи 154 в рамках введения платы. Вот я всё-таки хотел бы выступить от имени, так скажем, собственников жилья и в принципе формирующегося бизнеса как управления. Давайте всё-таки из содержания жилья и текущего ремонта вынесем функцию управления как отдельно взятый бизнес. То есть чтобы существовал отдельно взятый платёж, чтобы люди понимали, что функция управления – это управ-

ление и коммунальными услугами, потому что от этого идёт и энергосбережение, и всё остальное. А то до сих пор функция управления у нас ассоциируется исключительно с ремонтом и содержанием дома и больше ни с чем.

А. В. ШИРОКОВ,

*председатель Комитета Торгово-промышленной
палаты Российской Федерации
по предпринимательству в сфере
жилищного и коммунального хозяйства*

Мы в ТПП Российской Федерации ещё год тому назад активно начали обсуждать варианты, каким можно образом проводить капитальный ремонт жилого фонда в стране. И то, что сегодня мы рассматриваем уже предлагаемый депутатами, субъектами законодательной инициативы конкретный вариант, это, конечно, не есть хорошо. С моей точки зрения, было бы гораздо интереснее сначала концепцию в Госдуме обсудить, те варианты, которые существуют.

Сегодня существует четыре варианта. Существует вариант Минрегионразвития, Фонда содействия реформированию ЖКХ, это тот самый, который предложен, сегодня существует вариант Минэкономразвития, сегодня существует вариант фонда Института экономики города, и сегодня существует вариант Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. Мы между собой все эти варианты знаем, кто профессионально этим занимается, спорим, ругаемся, доказываем, миримся.

В чём заключается вариант Торгово-промышленной палаты? Он рыночный, он предлагает сегодня оценить долги государства относительно каждого многоквартирного дома и превратить эти

долги в ценные бумаги, которые будут аффилированы государством, и за которые государство будет во времени отвечать. И эти бумаги, когда попадают в обращение финансовых институтов, и вот тогда уже, понимая, что у нас всё-таки дом когда-то станет объектом недвижимости. И, между прочим, в материалах слушаний это прописано, негативная позиция, что Жилищный кодекс до сих пор не зафиксировал дом, как объект недвижимости, он не имеет государственной регистрации общего имущества, а только собрание дома как бы голосует за общее имущество дома. И тогда бы поехала машинка такая, кредиты, обязательства государства, которые попадают, которые превращаются потом во времени в деньги и так далее. Но на сегодняшний день понимание моё, среднестатистического россиянина, что государство отказывается от своих обязательств, по которым оно заманивало людей в приватизацию, по которым оно давало обязательство отремонтировать общее имущество, как бывший собственник. И я такую ремарку дам, что только государственная собственность была на жильё, да, ещё кооперативная была, но о кооперативных домах мы сегодня не говорим. И вот эти долги надо отдавать. Их надо отдавать деньгами во времени долга, но вместе с тем отдавать.

А что сегодня получается? Галина Петровна несколько раз в своём выступлении сказала, и мы это всегда говорим: кто приватизировал жильё? Нищий собственник. И мы из этого нищего собственника методом каким-то хотим сформировать фонды, ещё его субсидировать, непонятно на какую сумму, и таким образом сказать: ребята, мы вам ничего не отдадим, вы сами себя отремонтируете. И совершенно правильно Владимир Романович, хотя я не отношусь к партии КПРФ, сказал – безответственное государство не может сформировать ответственного собственника, это абсурд.

В. В. ЗУБАРЕВ,
*председатель Комитета по промышленности
и вопросам жизнеобеспечения
Законодательного Собрания Красноярского края*

В своём докладе я хотел бы поделиться опытом работы, накопленным в Красноярском крае.

Предлагаемый механизм накопления средств на капитальный ремонт в рамках системы капитального ремонта считаем возможным только при наличии гарантий сохранности средств населения.

Средства на капитальный ремонт должны накапливаться на специализированных счетах, использовать их считаем возможным только с согласия собственников.

Для этого считаем необходимым наряду с предлагаемыми изменениями внести поправки в закон о банковской деятельности, жилищное и гражданское законодательство.

Предложенная схема накопления средств на капитальный ремонт от нескольких домов сильно напоминает пирамидальные системы, которые в последние годы отнимали и отнимают миллиарды рублей у населения.

Считаем, что процедура слияния средств граждан разных домов для проведения работ в порядке очереди работать будет с трудом.

Жители хотят ремонт здесь и сейчас, а не в ближайшей перспективе, пусть даже обозначенной графиком.

Большой части населения уже знакомы кредитно-ипотечные продукты, предлагаемые банками и государственными структурами в виде субсидирования. Более того, население активно пользуется и готово использовать такие схемы в дальнейшем.

Это подтвердилось, в том числе, реализацией на территории Красноярского края программы капитального ремонта на 2010–2012 годы, когда управляющей компанией были получены кредиты на уплату выполненных работ в течение пяти последующих лет. Мы считаем, что механизм, опробованный в крае, может активно применяться на всей территории России.

Практика показала, что для расширения предложенной схемы, опробованной на примере замены лифтового оборудования, необходимо внесение изменений в действующее бюджетное и гражданское законодательство.

В рамках гражданского законодательства необходимо уточнить условия получения кредитов управляющими компаниями, организациями и ТСЖ.

В рамках бюджетного законодательства необходимо определить возможность поручительства по возврату кредитов субъектами Российской Федерации, а также предусмотреть возможность возмещения процентов по данным кредитам, будь то за счёт средств федерального, краевого и местного бюджетов, либо в рамках средств государственных корпораций, Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Для решения вопроса по созданию эффективной системы капитального ремонта субъекты не наделены достаточными полномочиями, для этого требуется участие всех уровней власти.

Чтобы обеспечить проведение капитального ремонта на местах считаем необходимым решить два ключевых вопроса – создание системы накопления средств на отдельном счёте в банковском учреждении, которые могут использоваться только по решению общего собрания.

Второе. Создание системы кредитования управляющих компаний и ТСЖ по решению общего собрания под подъёмные

проценты. Стимулировать начало множества капитальных ремонтов нужно через самосознание человека, который бы осознал себя собственником жилья. До сих пор у нас люди, приватизировавшие свои квартиры, не чувствуют себя собственниками.

Мне кажется, что через активизацию гражданского самосознания в понимании, что ты собственник, в осознании тех рисков, которые делит с тобой государство, управляющая компания и, естественно, собственники, можно было бы более оперативно, чётко за ближайшее время сделать прорыв в этом направлении.

А. В. ЧИБИС,

исполнительный директор

НП «ЖКХ Развитие»

Меня вот сбили последние выступающие, говоря о теме долгов и о теме безответственности государства.

Я вот стесняюсь спросить, в течение 20 лет, прошедших с начала приватизации, как гражданин Российской Федерации, как налогоплательщик, из моих налогов и налогов таких как я формируется наш бюджет. Я, что, должен тому человеку, который получил бесплатно квартиру в центре Петербурга, Уфы, ещё где-то? Почему я за счёт своих денег, за счёт моих налогов, должен возвращать какие-то долги? Я этому человеку, этим людям ничего не должен.

Второе. Государство – это не эфемерное понятие, государство и государственный бюджет – это то, куда мы вкладываем наши налоги.

Второй момент. Безответным государство было в тот момент, когда принимало статью, не обеспеченную бюджетом.

И вы знаете, что эта статья никоим образом не работала все эти годы. Вот в какой момент государство было безответственно.

Теперь послушайте, уважаемый депутат. Вот в этом законопроекте, если вы его внимательно читаете, как раз указано, что как раз те дома, которые действительно установлено, что они требуют доремонта и перед ними не выполнены обязательства, в планы капитальных ремонтов вставляются в первую очередь.

Вот, как раз сегодня эта норма об ответственности есть.

Второй момент. Коллеги, я считаю, что должна быть уже такая откровенная и честная позиция, хватит развивать иждивенчество, здесь коллеги говорили.

Слушайте, квартира – это серьёзный капитал. Капитал, полученный многими гражданами нашей страны бесплатно. В конце концов, мы за 20 лет и публичная власть сделала серьёзную ошибку, не объяснила, что такое собственность. Но и сейчас-то мы зачем продолжаем эти иждивенческие вещи? Зачем мы продолжаем всех подсаживать на федеральную иглу, так же, как страна на нефтяной игле сидит и говорит: нет, нет, ещё чуть-чуть, ещё какие-то переходные этапы.

Слушайте, если собственник не способен платить за капитальный ремонт, копить эти деньги, не вопрос, пусть не копит. Давайте снимем ограничения по деприватизации и передаче этой собственности обратно в муниципалитет. Вот эти вещи нужно снимать.

Не можешь платить, содержать, копить на ремонт, отдай квартиру, за тебя это сделает публичная власть, публичное образование, муниципалитет. Если можешь, плати или продавай, покупай меньшую по площади. Наследство берегут, да, внуки, правнуки и так далее.

Третий момент. Коллеги, с чем, безусловно, нельзя не согласиться, с тем, что у публичной власти должна быть такая организующая роль, функция, функция организующая и функция просветительская. Мы должны сегодня собственнику объяснить: товарищ, это твоя собственность.

Почему у нас большинство населения ответственный собственник – это жители сельских территорий. Кто у нас дома ремонтирует? Сами они. Это те, кто построил дома в рамках жилищно-строительных кооперативов, они не просят никакой бюджетной поддержки.

Третье. Те, кто купил сегодня квартиры, заработал, понимаете, они ответственные собственники, а часть собственников, которые 20 лет бесплатно, 20 лет живёт или получили в собственность, стоящую зачастую миллионы долларов, значит, не хочет внести свои деньги.

Дело в чём. Когда мы говорим, что на региональном уровне необходимо принимать решения по сохранению денег, по финансированию, то тот губернатор и та областная Дума, а в муниципалитетах та городская Дума, говорят жителям: товарищи, вот смотрите, есть такая-то группа, которая требует софинсирования капитального ремонта, вот мы ваши денежки, уважаемые жители города, там Нижнего Новгорода, не два садика построим, а поможем или отремонтировать, провести капитальный ремонт домов. И, если жители с этим согласны, тогда на региональном уровне это софинансирование и на муниципальном уровне работать будет. Если жители не согласны, они скажут: «Нет, нам нужна дорога туда, а собственники пусть сами платят за капитальный ремонт».

Поэтому уровень ответственности политической, он должен был быть на том уровне, который ближе к народу, но никак

не с федерального уровня мы должны указывать: давать деньги или не давать деньги, модель такая или другая.

Поэтому, уважаемые коллеги, я считаю, это понятно, что законопроект требует доработки и обсуждений, но принципиально и концептуально закон верный, и, безусловно, требует принятия.

Н. С. САФРОНОВ,

генеральный директор

Национального агентства

по энергосбережению

и возобновляемым источникам энергии

Уважаемые присутствующие, я ещё такого, наверное, одного из тяжелейших вопросов хотел бы коснуться. Это вопрос энергосбережения. Потому что мы, наверное, сегодня выполняем роль государства, пытаемся доказать, что энергосбережение – это выгодно, это рентабельный бизнес, это выгодно людям, это выгодно населению, это выгодно предпринимателям и так далее. Потому что вот сейчас первый закон, который мы приняли, он хороший закон, но он как бы дубина, которая там лупит всех наших предпринимателей, если они до 1 января 2013 года не сделают паспорт, их всех, ну, чуть ли не закроют предприятие и так далее. А для чего делать паспорт – никто ничего не понимает.

Так вот я хотел бы перенести эту тему, наверное, на жилищно-коммунальное хозяйство, и сегодня, согласно закону № 261-ФЗ, поставлена задача снижения энергозатрат вообще. Амбициозные планы конечно – 40 процентов за 10 лет. Ну, и учитывая, что 40 процентов потребления сегодня в государстве составляет

ЖКХ, вы понимаете, какие планы переложены на ЖКХ, и откуда финансовые средства для снижения этих затрат.

И сегодня, с учётом состояния того жилого фонда, который мы сейчас обсуждаем, требуется 46 процентов жилого фонда ремонтировать и вести энергоэффективный ремонт, а по сегодняшним требованиям, согласно закону № 261 ФЗ, стоимость одного метра квадратного не должна превышать три тысячи сто рублей – это стоимость минимальная. А если делать нормальный ремонт, реально рассчитывать, то на это уйдут и пять тысяч. И мы выходим к таким суммам, которые сегодня ни бюджет, ни собственник их вообще запустить не может. И мы говорим: откуда берём деньги? Откуда нам взять деньги? Откуда нам создать финансирование?

Вот мы здесь обсуждаем. Мне приходится работать с большим количеством наших банков. Так вот сегодня даже в частных банках записана строчка «Энергосбережение». Выделить деньги на энергосбережение. Жалко Сбербанк не выступал у нас, он бы нам рассказал о своих планах. Я хочу... могу сказать, что сегодня многие банки эти деньги выделить не могут. Они обращаются к нам: помогите нам эти деньги вложить. И сегодня актуально создание такой структуры, создание фонда. Мы должны понимать ещё и как использовать рационально деньги жителей, использовать рационально деньги собственников.

Вот, кстати, про собственников, я хотел осветить один вопрос. Я живу в частном доме, и я не хожу к своему главе администрации, и не говорю: «Слушай, отремонтируй мне кровлю. Отремонтируй мне стены. Отремонтируй мне всё, поменяй окна». Я всё сам содержу, вот я как-то не понимаю этого. Родители мои живут в частном доме, отец инвалид войны, так ему субсидию немножко дают там, ну, копеечки там, в Ленинградской области,

и всё. Так вот, давайте мы поговорим ещё о тех частных собственниках, которые живут в частном жильё сегодня, а их очень много.

Мы сегодня говорим о тех нищих собственниках, которым мы должны дать деньги. Действительно, квартира стоит миллионы. Но если ты не можешь содержать трёхкомнатную квартиру, продай. Давай, однокомнатная есть. Давайте поменяем. А почему? Есть кому продавать? Давайте продавать.

Я хотел бы сказать о том, что мы рассматриваем здесь на парламентских слушаниях эти вопросы, это очень важно. Потому что сегодня и действительно мы не сможем справиться с той задачей, и с нашей конкретной задачей по энергоэффективности, и с задачей с переселением, если не будут созданы те структуры, которые смогут это на себя взять.

И ещё один вопрос. Я хотел Павлу Викторовичу ответить, насчёт энергоэффективных домов. Вот, спасибо фонду, потому что пока наше Минэнерго в течение пяти лет разрабатывает закон о «зелёном киловатте», а благодаря фонду у нас теплится ещё такая отрасль, как возобновляемые источники энергии. Вот они пока... Это пилотные проекты. Да, они долго окупаемые, но на этих домах сегодня идёт апробирование именно тех технологий, которые будут применяться в массовом строительстве. Сегодня мы участвуем в ряде строительства в этих регионах, и эти дома смотрим, как их эксплуатировать. Это вообще другая культура эксплуатации этих домов. Это другие люди должны прийти. Не тот дядя Вася – сантехник с гаечным ключом, а обученные люди специальные. Поэтому благодаря фонду сегодня идёт новая культура, новое обеспечение.

Ну и хотел поддержать, что это своевременное решение. И чем будет быстрее принято решение, апробировано в регионах, тем это будет быстрее вопрос решаться.

А. Б. РЫЖОВ,
*руководитель аппарата Комитета
Законодательного Собрания
Нижегородской области по вопросам
градостроительной деятельности,
жилищно-коммунальному хозяйству
и топливно-энергетического комплекса*

Проект федерального закона предусматривает создание системы надлежащего финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Он предусматривает разработку законодательства субъектов Российской Федерации. Мы можем пообещать, что в Нижегородской области мы сумеем необходимую законодательную базу для его реализации принять.

О чём бы хотелось попросить депутатов Государственной Думы. Помимо финансирования капитального ремонта, важнейший элемент системы капитального ремонта – это то, кто будет ремонтировать многоквартирные дома. Согласно Жилищному кодексу ключевой элемент в капитальном ремонте – это управляющая компания. Именно управляющая компания готовит собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта, о перечне работ, анализируя состояние многоквартирного дома.

Обычно управляющая компания этого не делает или имитирует эту деятельность. Почему? Потому что убедить собственников квартир внести крупные средства для проведения капитального ремонта – это довольно трудно на практике, тут есть много причин. Найдутся собственники помещений, которые агрессивно против. И они обратятся и в Жилищную инспекцию, и в суд, и собрание созовут, и в органы местного самоуправле-

ния будут жаловаться. А положение управляющей компании очень уязвимое. Оно уязвимо по нескольким причинам. Потому что договор управления заключается максимум на пять лет. Это несопоставимо меньше, чем жизненный цикл многоквартирного дома, когда проявятся те или иные проблемы, те или иные дефекты элементов общего имущества.

Вполне возможно, что договор управления в любое время, в соответствии с Жилищным кодексом, может быть расторгнут. И, конечно же, управляющая компания знает, каким образом проводилось собрание об её избрании, об утверждении условий договора управления многоквартирным домом. Решения общего собрания могут оспорены.

И поэтому зачем управляющей компании вкладывать усилия и средства в обеспечение долгосрочных интересов собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая компания не раскачивает лодку в таких сложных условиях. И с предложениями о проведении дорогостоящего капитального ремонта не выступает. Будет проводить или за счёт бюджета, или понемногу, взимая небольшую плату.

Управляющие компании, таким образом, нашли состояние равновесия, в котором серьёзной работе по капитальному ремонту за счёт собственников квартир места нет, что мы и наблюдаем. А износ жилищного фонда нарастает. Сегодня есть по сути один путь, намеченный в обсуждаемом проекте федерального закона, спасибо авторам. Он позволит направить в систему дополнительные финансовые потоки.

Чтобы эти потоки расходовались эффективно, необходимо создать для управляющих компаний достаточно комфортные законодательные условия. Капитальный ремонт – это

услуга и управляющие компании, инвесторы в управляющие компании должны быть уверены, что вложение в улучшение качеств услуг управляющих компаний принесут им дополнительный доход без чрезмерных рисков. Для этого нужно разрешить заключать договор управления многоквартирным домом на сколько угодно длительный срок, в том числе и бессрочный. Решение общего собрания, договор управления должны подлежать государственной регистрации, у этого решения будет много положительных последствий, но самое главное, что положение управляющей компании будет более определённым. И поэтому долгосрочный характер отношений управляющей компании и собственников помещений лишит смысла откладывания капитального ремонта на потом и имитацию деятельности по капитальному ремонту. С другой стороны, к управляющим компаниям необходимо предъявить ряд требований, в частности, о вступлении в саморегулируемые организации и требование к минимальному объёму.

РЕКОМЕНДАЦИИ **парламентских слушаний**

Участники парламентских слушаний – депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества – обсудили законодательные инициативы, имеющийся региональный опыт финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов, и отмечают следующее.

Приоритетной целью реформирования жилищно-коммунального хозяйства является повышение качества жизни граждан Российской Федерации путём создания безопасных и благоприятных условий их проживания, что невозможно осуществить без системного решения вопросов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Актуальность данной проблемы в России назрела давно.

В результате бесплатной приватизации жилищного фонда, начавшейся в 1991 году, состояние общего имущества в многоквартирных домах можно охарактеризовать следующим образом:

– сложился устойчивый стереотип в поведении граждан в соответствии с которым они не считают себя ответственны-

ми за поддержание в надлежащем состоянии общего имущества многоквартирного дома; по этой причине установленная законом обязанность собственников по проведению и финансированию капитального ремонта общего имущества фактически не исполняется;

- сохраняется тенденция к росту потребности в капитальном ремонте многоквартирных домов, в результате чего продолжают нарастать накопленные и неисполненные обязательства по финансированию их капитального ремонта;

- общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в силу закона, но при этом состав такого имущества, как правило, не определён;

- многоквартирный дом юридически не является самостоятельным объектом недвижимости;

- не урегулированы надлежащим образом взаимоотношения управляющих домами с собственниками помещений по вопросам взимания платы на проведение капитального ремонта, вопросам принудительного взыскания задолженности по данным платежам (в этой сфере у управляющих практически нет никаких инструментов – за данные долги невозможно приостановить предоставление коммунальных услуг, также практически невозможно изъять жильё у неплательщика в том случае, если это его единственное жильё).

В настоящее время в большинстве регионов проблема финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах решается посредством получения финансовой поддержки за счёт средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ). В ряде регионов принимаются документы, направленные на совершенствование

системы проведения капитального ремонта в многоквартирных домах.

Для поддержания состояния жилья на уровне, соответствующем нормативным требованиям, ежегодный объём капитального ремонта должен составлять **не менее 4 процентов** от общей площади жилищного фонда, что было достигнуто за период деятельности Фонда ЖКХ, в течение которого на капитальный ремонт многоквартирных домов по 456-и заявкам 81-го субъекта Российской Федерации выделено средств на общую сумму 200,0 млрд. рублей (с учётом долевого финансирования за счёт средств субъектов Российской Федерации и собственников жилых помещений в многоквартирных домах – 270,1 млрд. рублей), что позволит отремонтировать **126,2 тыс. домов** общей площадью **369,5 млн. кв. м**, улучшив условия проживания 16,2 млн. человек.

По данным Росстата на начало 2011 года число многоквартирных домов (всех, в том числе и блокированной застройки) составляет **3,2 млн. единиц (2562,4 млн. кв. м)**, в том числе достигших степени износа от 31 % до 65 % составляет **1,64 млн. единиц**, от 66 % до 70 % – более **208,6 тыс. единиц**. С учётом числа многоквартирных домов, которые включены в программы Фонда в 2008–2012 годах, количество домов, требующих капитального ремонта исходя из прошедшего периода их эксплуатации, составляет **более 1,5 млн. единиц** или **1 178,7 млн. кв. м**.

Для ликвидации указанного объёма недоремонта жилищного фонда при условии, если направлять на эту задачу средства из всех источников финансирования из расчёта хотя бы 1 000 рублей на 1 кв. м (такой объём сложился при реализации программ, финансируемых с участием средств Фонда), требуется не менее 1,18 трлн. рублей. Вместе с тем участники слушаний отмечают, что выборочного ремонта многоквартирных

домов недостаточно для повышения потребительских качеств многоквартирных домов, а с учётом требований Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» необходимо переходить к комплексному капитальному ремонту жилищного фонда. При переходе на комплексный ремонт многоквартирных домов средняя по стране цена за 1 кв. м работ увеличивается до 3 100 рублей. Таким образом, цена вопроса ликвидации недоремонта жилищного фонда (с соблюдением законодательно установленных требований в этом вопросе) составляет более 3,6 трлн. рублей.

Очевидно, что эту задачу невозможно будет решить в рамках действующих механизмов финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Участники слушаний отмечают, что проблемы, связанные с состоянием жилищного фонда, а также введение действенного механизма, обеспечивающего своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, имеет особое значение для большинства жителей нашей страны.

В 2010–2012 гг. в Правительстве Российской Федерации и в экспертном сообществе обсуждались три основных модели финансирования капитального ремонта многоквартирных домов:

Модель 1. Модель региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая введение обязательной бессрочной платы собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт многоквартирного дома, возможность передачи средств собственников поме-

щений на капитальный ремонт на основе возвратности и срочности в управление уполномоченной организации субъекта Российской Федерации (региональному фонду) для дальнейшего финансирования на возвратной основе капитального ремонта других многоквартирных домов на территории одного и того же муниципального образования (средства взаимного финансирования капитального ремонта). Средства взаимного финансирования направляются на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с календарными планами капитального ремонта, утверждёнными органами местного самоуправления при наличии решения общего собрания собственников помещений.

Модель 2. Модель региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая введение в состав платы собственников помещений в многоквартирном доме платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которая вносится собственниками помещений в многоквартирном доме до тех пор, пока размер средств, накопленных за счёт этой платы, не достигнет минимального уровня, установленного субъектом Российской Федерации в соответствии с правилами, утверждёнными органами государственной власти Российской Федерации. Денежные средства, предназначенные для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, передаются в доверительное управление уполномоченной организации (кредитной или иной), отобранной по конкурсу субъектом Российской Федерации. Средства, переданные в доверительное управление, являются собственностью каждого из собственников помещений в многоквартирном доме и расходуются доверительным управляющим на финансиру-

ние капитального ремонта только того дома, от собственников помещений которого они поступили.

Модель 3. Модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая обязательное создание в каждом многоквартирном доме фонда ремонта многоквартирного дома, причём обязательный минимальный размер такого фонда устанавливается субъектом Российской Федерации. Фонд ремонта многоквартирного дома формируется за счёт платежей собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт. Средства фонда ремонта являются общими целевыми средствами собственников помещений в данном доме для оплаты общих расходов по финансированию капитального ремонта дома и аккумулируются на специальном банковском счёте (номинальном счёте), открываемом организацией, управляющей многоквартирным домом. Расходование средств фонда ремонта возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в случаях, установленных законом, на основании решения суда для финансирования работ, необходимых для устранения угрозы безопасности проживания в многоквартирном доме, если собственники помещений в данном доме не приняли соответствующего решения.

Таким образом, все обсуждаемые в настоящее время модели организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов в той или иной степени основываются на взимании платы или отчислений собственников жилых помещений на капитальный ремонт дома.

В целях решения задач по организации эффективной системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и стимулирования собственников помещений в много-

квартирных домах в настоящее время депутатами Государственной Думы и членами Совета Федерации внесён законопроект № 40859–6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий создание в субъектах Российской Федерации систем капитального ремонта многоквартирных домов.

В целом законопроект № 40859–6 нацелен на единообразие применения норм действующего законодательства и недопущения нецелевого использования средств, предназначенных для финансирования работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, однако его положения сформулированы недостаточно чётко.

В предложенной редакции законопроекта № 40859–6 вводится обязательность уплаты собственниками помещений в многоквартирных домах регулярной платы за капитальный ремонт, а также описываются основные полномочия органов власти по формированию региональной системы:

1. Устанавливаются полномочия по определению требований к организации и финансированию капитального ремонта многоквартирных домов, а именно:

– Российская Федерация определяет общие требования к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов и осуществляет методическое обеспечение организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов;

– субъекты Российской Федерации определяют порядок организации системы капитального ремонта многоквартирных домов;

2. Определяются полномочия органов власти всех уровней в части определения размеров платы за капитальный ремонт:

– Правительство Российской Федерации определяет порядок установления размеров и границ платы за капитальный ремонт;

– субъект Российской Федерации определяет предельные размеры (границы) платы за капитальный ремонт;

– органы местного самоуправления устанавливают фиксированный размер такой платы.

3. В части порядка управления и использования собранной платы на капитальный ремонт субъекты Российской Федерации наделяются исключительными полномочиями по определению такого порядка, а также порядка использования кредитных (заёмных) средств и механизмов страхования.

4. По вопросам операционной деятельности региональных систем устанавливаются следующие полномочия:

– субъект Российской Федерации определяет порядок определения необходимости проведения капитального ремонта и порядок формирования графиков капитального ремонта в муниципальных образованиях;

– органы местного самоуправления устанавливают ежегодные графики проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Однако, законопроект № 40859–6 не формулирует требований о необходимости создания в субъектах Российской Федерации региональной системы капитального ремонта, соответствующей какой-либо из перечисленных выше моделей.

Также, согласно предложенной редакции законопроекта № 40859–6 субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления вправе предоставлять финансовую помощь

(субсидии) на проведение капитального ремонта – управляющим организациям, товариществам собственников жилья или специализированным (жилищным) кооперативам.

На основании докладов, озвученных во время слушаний, были выявлены различные возможные варианты использования средств бюджетной поддержки, которые могут быть установлены законами субъектов Российской Федерации:

- софинансирование региональной системы капитального ремонта с последующим распределением средств на капитальный ремонт многоквартирных домов в установленном порядке;

- прямое бюджетное софинансирование объединениям собственников помещений в многоквартирных домах на проведение капитального ремонта или в форме субсидирования процентных ставок по кредитам, привлекаемым объединениями собственников в таких домах;

- софинансирование обязательных взносов на проведение капитального ремонта гражданам с низким уровнем доходов путём включения обязательных платежей за капитальный ремонт многоквартирных домов в региональную систему адресной социальной защиты населения при оплате жилищно-коммунальных услуг, а также предусматривать право граждан на передачу жилого помещения в собственность муниципалитета с одновременным заключением договора социального найма этого помещения.

Участниками слушаний отмечается, что размер бюджетного софинансирования на цели капитального ремонта многоквартирных домов может быть привязан к уровню износа здания и степени его благоустройства.

Отметив положительные моменты предлагаемого механизма финансирования мероприятий по капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, участники парламентских слушаний обращают внимание на ряд проблем, выявленных в ходе обсуждения:

1. Установленные в проекте федерального закона № 40859–6 полномочия субъектов Российской Федерации по определению порядка организации региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, а также порядка управления средствами, сформированными за счёт платы за капитальный ремонт, не отдают предпочтений ни одному из возможных вариантов формирования региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, что может вызвать неопределённость и неоднозначное толкование при подготовке и принятии региональных законов.

Законопроектом не устанавливается чёткая взаимосвязь между аккумулированием платы собственников за капитальный ремонт и кредитованием объединений собственников жилья и управляющих организаций, не определены права субъектов Российской Федерации по созданию специализированных организаций, таких как уполномоченных на управление собранными средствами собственников жилья в виде платы за капитальный ремонт в пределах муниципального образования или региона, уполномоченных региональных гарантийных агентств по предоставлению гарантий по кредитам, либо уполномоченных на осуществление доверительного управления средствами фондов ремонта отдельных многоквартирных домов.

2. Законопроектом не определены механизмы, которые следует предусматривать в региональных нормативных актах с целью защиты накапливаемых средств на капитальный ремонт многоквартирных домов от возможных финансовых потерь в связи с инфляцией.

3. В случае, если собственники привлекают кредитные ресурсы, законопроект не предполагает механизмов государственной поддержки по снижению высоких процентов.

4. Односторонний отказ государства от принятых публично-правовых обязательств по проведению капитального ремонта недопустим и должен быть замещён мерами бюджетного субсидирования таких расходов.

5. Выделение платы за капитальный ремонт в отдельный и самостоятельный вид платежа в составе платы за жилое помещение и коммунальные услуги не должен приводить к отказу в предоставлении адресных субсидий собственникам помещений в многоквартирных домах, имеющим низкие доходы.

6. Необходимо проработать вопрос придания целевого характера средствам, поступающим на счёт управляющей организации в виде платы за капитальный ремонт (ввиду отсутствия обязанности зачислять её на отдельный банковский счёт).

7. Законопроектом не учитываются интересы собственников помещений тех многоквартирных домов, в которых выбрана форма непосредственного управления домом, поскольку к региональным и муниципальным полномочиям отнесена возможность предоставления бюджетной поддержки на проведение капитального ремонта только управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам.

8. Законопроектом недостаточно отражены элементы механизма контроля органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления за целевым использованием денежных средств, вносимым гражданами.

9. В законопроекте целесообразно уделить внимание вопросу привлечения частных инвестиций на выполнение мероприятий по повышению потребительских качеств и показателей энергетической эффективности многоквартирных домов путём предоставления инвесторам дополнительных площадей, появляющихся в результате реконструкции этих домов.

Участники парламентских слушаний отмечают необходимость дальнейшего законодательного регулирования данной сферы, в первую очередь направленного на возможность свободного выбора собственниками помещений для своего многоквартирного дома одной из нескольких предусмотренных федеральным законодательством моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках создаваемой региональной системы капитальных ремонтов, создание согласованной и равнозначной для всех участников жилищных отношений системы взаимоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, включающей повышение прозрачности деятельности управляющих, подрядных и ресурсоснабжающих организаций, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов и привлечённых ими лиц за состояние многоквартирных домов.

Учитывая вышеизложенное, а также в целях дальнейшего совершенствования механизмов государственной поддержки проведения капитального ремонта участники парламентских слушаний **рекомендуют**:

Правительству Российской Федерации:

1. В целях обеспечения финансовой поддержки собственников помещений в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предусматривать в проектах федерального бюджета средства для целей их дальнейшего ис-

пользования на финансирование региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональных систем капитального ремонта.

2. Реализовывать взаимосвязанную систему мер государственной политики в области повышения энергоэффективности при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счёт расширения практики комплексной энергоэффективной реконструкции домов массовых серий;

3. Внести изменения в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761, предусмотрев возможность предоставления субсидий на оплату капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4. Разработать методические рекомендации для органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, определяющие:

минимальный уровень обязательной платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

схему и подходы в управлении собранными платежами.

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:

1. В ходе рассмотрения проекта федерального закона, предлагающего создать систему финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, предусмотреть:

механизм признания и выполнения обязательств по производству капитального ремонта многоквартирных домов бывшим наймодателем;

наделение органов государственной власти Российской Федерации полномочиями по установлению требований к проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

право выбора собственниками помещений в многоквартирных домах системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не только путём аккумулирования платы собственников за капитальный ремонт в масштабе субъекта Российской Федерации или муниципальных образований, но и в масштабе одного многоквартирного дома;

требование к органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации при формировании региональных систем включать положения, предусматривающие равные права собственников на государственную финансовую поддержку;

требования по использованию отдельных банковских счетов, предназначенных для зачисления, накопления и расходования средств собственников, поступающих в качестве платы за капитальный ремонт;

возможность использования средств, аккумулируемых региональными системами капитального ремонта, на комплексную реконструкцию домов массовых серий, что будет способствовать повышению энергоэффективности в жилищном секторе и привлечению частных инвестиций.

установление дополнительных полномочий субъектов Российской Федерации по возложению на привлекаемую или создаваемую субъектом Федерации уполномоченную организацию полномочий по централизованному аккумулированию и управлению средствами накоплений собственников

помещений многоквартирных домов в границах региона или муниципального образования, привлечению банковских кредитов для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;

установление дополнительных полномочий субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в предоставлении бюджетных субсидий уполномоченным организациям субъекта Российской Федерации и собственникам жилых помещений.

2. Разработать законодательные инициативы по повышению уровня ответственности собственников за неисполнение или уклонение от исполнения обязанностей, связанных с участием в управлении и в финансировании содержания и ремонта (восстановления, модернизации) многоквартирного дома.

3. Рекомендовать принять проект федерального закона № 37117–6 «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» и рассмотреть возможность дополнения его положениями, позволяющими Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства осуществлять софинансирование региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональных систем капитального ремонта в период до 2015 года.

Субъектам Российской Федерации:

1. При создании региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов шире использовать механизмы при-

влечения частных инвестиций, в том числе в рамках комплексной энергоэффективной реконструкции домов массовых серий и реализации энергосервисных контрактов.

2. Организовать широкую информационно-разъяснительную работу среди населения по вопросам управления многоквартирными домами, мер и способов повышения их энергоэффективности, разъяснения положительных результатов при своевременном проведении капитального ремонта многоквартирных домов, а также положительном экономическом эффекте при его реконструкции.

3. Проводить работу по оказанию помощи собственникам жилья в многоквартирных домах (в том числе организационной) по максимизации эффективности расходования средств, направляемых на капитальный ремонт многоквартирных домов.

4. Проводить постоянный мониторинг положительного опыта проведения собственниками капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и оказывать содействие в распространении этого опыта.

5. Учитывать в целях стимулирования использования заёмных ресурсов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в рамках создаваемых региональных систем капитального ремонта механизмы предоставления собственникам (непосредственно или в лице товариществ собственников жилья, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций) государственных гарантий субъекта Российской Федерации по обязательствам указанных лиц, возникающим из договора займа (кредита).

ПУБЛИКАЦИИ В ЖУРНАЛАХ И ГАЗЕТАХ

НАКОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО КАПРЕМОНТА ПОКАЗАЛА СЕБЯ РЕЗКО ОТРИЦАТЕЛЬНО* (извлечение)

*Г. П. Хованская, депутат Государственной Думы ***

– Галина Петровна, как вы относитесь к идее финансирования капремонта жилых домов после 2012 года с помощью создания специальных региональных фондов, в которых будут аккумулироваться платежи граждан?

– Отрицательно. Во-первых, по закону плату за содержание и ремонт дома определяют собственники на общем собрании, и им нельзя ничего навязывать. Если подобные сборы будут добровольными, шары всё равно будут гнать в одну лунку. Ваши деньги будут собирать в региональный фонд безо всяких гарантий, что они пойдут на ваш дом, без гарантий, что решение по ремонту будет принято, когда вам это понадобится, потому что решать будет не общее собрание, а органы власти.

Напомню, что накопительная система уже показала себя резко отрицательно даже в ситуации, когда деньги на ремонт

* Хованская Г.П. Накопительная система в капремонте жилья показала себя резко отрицательно: [извлечение] / Г.П. Хованская; беседовал Ю. Чернега // Управа. – 2010. – № 6. – С. 51–52

** В настоящее время – председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

дома собирались самими собственниками, например, членами ЖСК. В 1998 году был дефолт и деньги, накопленные в течение 10–15 лет, просто испарились. Это очень большой минус, учитывая, что сейчас кризис. Ещё один большой вопрос – будут ли включены эти платежи в расчёт субсидии? Татарстан, где сегодня такие платежи существуют, говорит, что их включили в расчёт субсидии, но постановление правительства № 761 не содержит никаких исключений на этот счёт. Напомню, что это было обещано старым министром, сейчас тоже самое обещает новый министр. Пока же они говорят «Б» не сказав «А», то есть не предприняв шаги по адресной защите семей с низкими доходами.

– Предполагается, что подобные структуры будут наделены правом размещать временно свободные средства, а также привлекать кредиты?

– Да, они будут распоряжаться этими деньгами, как будто это банк. Но это не банк, а некая некоммерческая организация. И это вызывает серьёзные опасения, потому что по банкам есть законодательство о банковской деятельности, есть страхование вкладов и прочие гарантии. Естественно, они будут эти деньги «крутить», даже собираются выпускать какие-то ценные бумаги. Такая структура будет требовать расходов на своё существование, то есть, чем меньше она отдаст денег, тем лучше ей будет.

– Какую вы предлагаете альтернативу?

– Есть второй вариант, более разумный, которому я больше доверяю. Правда, о нём можно вести речь только после выполнения обязательств государства по капитальному ремонту. То есть сначала государство должно отремонтировать ваш дом, который

был в его собственности, за счёт собственных средств, а следующий капремонт собственники уже должны делать сами. Суть схемы в том, что когда подойдёт срок ремонта, под него берётся кредит. Естественно, по решению общего собрания собственников, когда прошли все нормативные сроки для капремонта. Деньги зачисляются на счёт ТСЖ и собственники видят, на что они идут. Мы сами определяем перечень работ, тогда как в первом варианте мы видим, что ещё и перечень работ утверждается сверху. А это завышенные расценки, откаты, коррупция и т. д. Первая схема, как мне представляется, достаточно коррупционна и выгодна лишь чиновникам.

– Как государство должно участвовать в предлагаемой вами схеме?

– Эта схема тоже требует помощи государства. Например, оно могло бы сделать минимальным процент по кредиту, или вообще сделать его беспроцентным. По ипотеке ведь снижают процент, почему бы и здесь не сделать тоже самое? Государство может дать гарантии по возврату кредита. Если государство позаботится о формировании общего имущества, собственники смогут предложить залог в виде части этого имущества, но ни в коем случае не квартиры. Это, например, может быть часть земли, аренда стены дома для размещения рекламы или часть подвала. Но это обеспечение на крайний случай, при этом никто не пострадает, будет гарантия, что квартиры останутся в собственности жильцов.

– Что требуется для внедрения данной схемы?

– Она мне представляется более реалистичной и более понятной для граждан, её реализация не требует никаких измене-

ний в жилищном законодательстве и узурпирования прав собственников для принятия решений. А уже помощь государства нужно определять другими законами.

КАЧЕСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПОВЫШАЕТ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ РОССИЯН*

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов (извлечение)

К. Г. Цицин, председатель правления Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Важно учитывать, что рынок предоставления жилищных услуг формируется при отсутствии должного государственного контроля, без необходимой нормативной базы, отвечающей сегодняшним требованиям (стандарты качества, правила и требования к осуществлению деятельности по управлению МКД), самостоятельного направления подготовки кадров (высшего и среднего профессионального образования) по программе «Жилищно-коммунальное хозяйство». Кроме того, отсутствует и реальная ответственность участников рынка за результаты их деятельности, а это приводит к возможности безнаказанных и масштабных злоупотреблений.

Довольно успешно формируется и развивается в настоящее время институт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, в том числе благодаря созданию Ассо-

* Цицин К. Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: [вопросы капитального ремонта многоквартирных домов: извлечение] / К. Г. Цицин // Национальные проекты. – 2011. – № 6. – С. 18–21

циации «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью» (далее – НОСО УН), членами которой являются более 60 % созданных СРО, объединяющих около 13 % управляющих организаций. Активно идёт процесс подготовки стандартов деятельности и автоматизации в этой отрасли.

Государство старается создать необходимые предпосылки для формирования открытого рынка жилищных услуг и контроля со стороны потребителей за их качеством и количеством. Одним из шагов по направлению к цели стало утверждение стандартов раскрытия информации. Опыт применения законодательства в сфере управления многоквартирными домами лёг в основу подготовки поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации, посвящённых регулированию отношений в области управления МКД и призванных устранить проблемы регулирования и пробелы в законодательстве, которые препятствуют развитию цивилизованных рыночных отношений в отрасли (поправки приняты Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в третьем чтении 13 мая 2011 года). Именно сейчас необходимо оперативно принять меры в отношении совершенствования системы управления многоквартирными домами, предусмотренные в Жилищном кодексе и постановлении Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Процесс должен происходить на уровне государственной власти, а также с привлечением заинтересованных общественных и профессиональных организаций. Промедление в этом вопросе может привести к негативным социально-экономическим и политическим последствиям.

Многие субъекты Российской Федерации сейчас выступают с инициативой по созданию долгосрочных механизмов накопления средств собственников жилья для ремонта многоквартирных домов. Это обусловлено тем, что с 1 января 2013 года Фонд ЖКХ должен прекратить свою деятельность по капитальному ремонту МКД.

По состоянию на 1 января 2010 года число многоквартирных домов в Российской Федерации по данным Росстата составило 3 223 752 единиц (из них 1 233 102 – дома блокированной застройки) общей площадью 2530,6 млн. кв. м (из них 164,8 млн. кв. м – площадь домов блокированной застройки). На протяжении 50 лет прошедшего столетия главное внимание в стране уделялось наращиванию объёма жилищного фонда. Для этих целей использовалось 85 % от общих материально-финансовых ресурсов, направляемых в жилищную сферу. Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого «недоремонта», т.е. объёма фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли состояния, требующего проведения капитального ремонта или реконструкции, но не попали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования.

До начала деятельности Фонда ЖКХ в стране ежегодно проводились работы по капитальному ремонту в объёме, составляющем 0,4 % от общей площади жилищного фонда страны, тогда как для поддержания состояния жилищного фонда на уровне, соответствующем нормативным требованиям, этот показатель должен был составить 4 %. Только с момента создания Фонда ЖКХ началось финансирование работ по капитальному ремонту МКД на нормативном уровне.

По итогам деятельности Фонда за период 2008–2010 годов по данным годовой отчётности по состоянию на 1 января 2011 года отремонтировано 110,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 321 млн. кв. м, и по прогнозам Фонда ЖКХ до 31 декабря 2012 года планируется довести количество отремонтированных домов до 125 тыс. (360 млн. кв. м). В совокупности это составит только около 14% от общей площади многоквартирных домов, тогда как по оценкам Минрегиона России к моменту создания Фонда ЖКХ доля многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, превышала 40% от общего количества МКД.

В настоящее время в общем объёме многоквартирных домов почти половина изношены более чем на 30% и требуют огромного количества работ по ремонту. В случае если к моменту окончания деятельности Фонда ЖКХ не будут созданы адекватные механизмы финансирования капитального ремонта МКД, то объём проводимых работ вернётся на уровень, существовавший до начала деятельности Фонда, что неизбежно приведёт к неуправляемому ухудшению состояния жилого фонда и в конечном итоге – к росту расходов бюджетов всех уровней на переселение из аварийного жилья. Надо отметить, что при падении объёмов работ по капремонту до уровня 2007 года в ближайшие 10 лет, порядка 300–400 млн. кв. м жилищного фонда придёт в состояние, не пригодное для проживания.

С учётом указанных обстоятельств крайне актуально создание эффективных механизмов аккумулирования средств собственников жилья на капитальный ремонт МКД, обеспечение их сохранности и целевого использования путём организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Такая система, созданная на региональном уровне, может также выступить субъектом, стимулирующим реализацию положений Федерального закона № 261-ФЗ в части повышения

энергоэффективности МКД. При создании такой системы одновременно могут использоваться и возможности привлечения кредитных ресурсов для их капитального ремонта, так как появляется первоначальный взнос на осуществление указанных работ в виде накопившихся средств собственников жилья в региональном фонде (что положительно повлияет на снижение рисков кредитной организации).

Основными проблемами создания региональных систем капитального ремонта в субъектах Российской Федерации на текущий день являются:

- отсутствие у субъектов полномочий по созданию таких систем;
- отсутствие в законодательстве нормы об обязательных платежах собственников за капремонт общего имущества МКД;
- неопределённость с участием средств федерального бюджета в процессе формирования региональных систем капитального ремонта. (...)

КОЛЛЕКТИВНО-ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ*

*С. В. Матияшук, кандидат юридических наук, доцент
(Сибирский университет потребительской кооперации)*

В последнее время приобрела актуальность проблема разрешения многочисленных споров, связанных с капитальным ре-

* Матияшук С. В. Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения / С. В. Матияшук // Жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 85–91

монтом общего имущества многоквартирных домов. От её цивилизованного решения, как представляется, во многом будет зависеть дальнейшее развитие жилищно-коммунальной сферы в нашей стране.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ под общим имуществом многоквартирного дома понимаются места общего пользования, предназначенные для обслуживания квартир и нежилых помещений и доступа к ним. Например, межквартирные лестничные площадки, лифты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и др. Такие объекты составляют единую общую вещь (общее имущество многоквартирного дома) и не могут отчуждаться по отдельности.

Согласно ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, крыши и т. п.) соразмерно своей доле в праве общей собственности путём внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

При любом способе управления многоквартирным домом плата на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должна зависеть только от размера жилого помещения, не имеет никакого значения, на каком этаже и в каком подъезде находится квартира и сколько человек в ней проживает. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах возлагается на собственников помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме по общему правилу самостоятельно определяют размер платы на капитальный ремонт общего имущества в таком доме и порядок её внесения. Жилищ-

ный кодекс РФ (ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158) предусматривает два исключения из этого правила. Так, органы местного самоуправления (в субъектах РФ – городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге – органы государственной власти соответствующего субъекта РФ) устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, только в случаях, если:

- собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решения о выборе способа управления многоквартирным домом;

- собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании выбрали способ управления многоквартирным домом, но не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме могут установить любой размер платы на капитальный ремонт, но при условии, что такой размер платы обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями законодательства (п. 16 ст. 12, ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Однако данное положение зависит ещё и от того, какая организация осуществляет управление многоквартирным домом. Если управление домом передано по гражданско-правовому договору управляющей организации, то её мнение должно учитываться при определении размера платы на капитальный ремонт общего имущества. Иначе говоря, между собственниками и управляющей организацией должно быть достигнуто согласие в отношении размера такой платы, а также о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и т. п. Собственники вправе выбрать любую управляющую организацию, которая согласится на прием-

лемые для них условия, или вообще изменить способ управления многоквартирным домом.

Необходимо учитывать, что решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ). За такое решение должно проголосовать квалифицированное большинство (более 75%) голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта в обязательном порядке должно быть оформлено протоколом, в котором отражается следующее:

1. Сроки проведения капитального ремонта.

2. Объём работ, который определяется на основании документов по учёту технического состояния многоквартирного дома в целом и его внутридомовых инженерных систем (акты обследования, технический паспорт, журналы и т. п.).

3. Порядок финансирования. Финансирование капитального ремонта может осуществляться двумя способами: аккумулирование платы на капитальный ремонт (в течение определённого периода времени производится ежемесячный сбор платежей для проведения в будущем капитального ремонта) и за счёт заёмных средств (погашение кредита, займа и др. производится за счёт собираемых платежей после проведения капитального ремонта).

4. Другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта. Ещё раз подчеркнём, что для проведения капитального ремонта общего имущества требуется согласие большинства собственников помещений в многоквартирном доме, которое является основанием для заключения договора на выполнение ремонтных работ.

На практике при разрешении споров, связанных с капитальным ремонтом общего имущества, собственникам приходится сталкиваться с многочисленными вопросами правового и организационного характера. Вот только некоторые реальные ситуации.

К жильцам первых этажей предъявлены требования об оплате расходов по капитальному ремонту чердака, хотя они не пользуются этим имуществом. В трехподъездном многоквартирном доме со всех собственников собрали плату на установку нового лифта во втором подъезде. Собственники квартир, расположенных в первом и третьем подъездах, полагают, что такие расходы должны нести только собственники, проживающие во втором подъезде. В шестиподъездном многоквартирном доме с собственников помещений дифференцированно взимают плату за пользование лифтом. Так, в подъездах, оборудованных лифтом, плату за его содержание взимают с жильцов первых этажей. А вот с жильцов, проживающих в подъездах, не оборудованных лифтом, плата не взимается. Большинство собственников помещений в девятиэтажном многоквартирном доме отказались от проведения ремонта кровли, посчитав, что только собственники квартир, расположенных на верхнем этаже, обязаны нести расходы по капитальному ремонту кровли.

Подобные примеры можно приводить до бесконечности. Для разрешения указанных спорных ситуаций необходимо руководствоваться следующим. К общему имуществу относятся места общего пользования, предназначенные для обслуживания квартир и нежилых помещений и доступа к ним (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Например, земельный участок, на котором расположен дом, лестницы, коридоры, чердаки, лестничные площадки, лифты и т. п. Такие объекты составляют единую общую вещь – общее имущество в многоквартирном доме – и не могут от-

чуждаться по отдельности. Как следствие, собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с принадлежащими им помещениями принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество в таком доме. Согласно ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона, и, самое главное, оно в силу закона не подлежит разделу. Понятие доли в праве признаётся ключевым для определения общей собственности. Доля в праве – это не часть лестничной площадки, коридора, подвала, крыши, лифта и т. п. Поэтому недопустимо определять долю в общей собственности на общее имущество в натуре, например три квадратных метра на лестничной площадке, расположенной на первом этаже. Жилищный кодекс РФ определяет общее имущество именно в доме, а не в подъезде или на этаже. Следовательно, все лестничные площадки, лифты, двери в подъездах и т. п. являются общим имуществом всего дома, а не только того подъезда или этажа, где они находятся. Поскольку объект общей собственности всегда воспринимается как единое целое, доля в праве общей долевой собственности определяется в процентном отношении, например как 2,31 или 5,18% и пр.

В соответствующей пропорции рассчитывается и размер расходов по капитальному ремонту общего имущества. Если, например, требуется провести капитальный ремонт кровли стоимостью 500 тыс. руб., сумма расходов по оплате такого ремонта для собственников, обладающих долей в праве общей долевой собственности в размере 2,31 и 5,18%, будет определяться следующим образом:

для собственника с долей 2,31% = $(500 \text{ тыс. руб.} \times 2,31\%) / 100\%$;

для собственника с долей $5,18\% = (500 \text{ тыс. руб.} \times 5,18\%) / 100\%$.

Это означает, что расходы на капитальный ремонт общего имущества распределяются между собственниками помещений в таком доме в долях, определяемых пропорционально размеру общих площадей указанных помещений, при этом не имеет никакого значения, на каком этаже и в каком подъезде расположено жилое помещение и сколько человек в нём проживает.

Специалисты отмечают сложность решения на практике вопросов, связанных с размером платы на капитальный ремонт общего имущества. Объясняется это, прежде всего, тем, что собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно устанавливают размер платы и порядок её внесения коллективно-договорным способом, что имеет как положительные, так и отрицательные стороны, в частности трудности достижения взаимопонимания.

Например, собственник квартиры, расположенной на верхнем этаже многоквартирного дома, инициировал проведение внеочередного общего собрания, и на повестку дня вынесли вопрос о проведении капитального ремонта протекающей кровли. Большинство собственников помещений в десятиэтажном многоквартирном доме отказались от ремонта. В силу ст. 44 ЖК РФ именно собрание собственников вправе принимать решение о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, и если такое решение не было принято квалифицированным большинством, то собственники не должны нести расходы по ремонту (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Из-за ветхости кровли протекает вода в квартиру, расположенную на верхнем этаже жилого дома, и только собственник этой квартиры заинтересован в ремонте крыши. Однако все остальные собственники не должны освобождаться от обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

Складывается противоречивая ситуация, когда большинство собственников на совершенно законном основании могут отказаться от несения расходов по капитальному ремонту многоквартирного дома в ущерб меньшинству. Причина состоит в том, что на собрании очень трудно принять согласованное решение. Как защитить права того собственника, который не добился решения важного для него вопроса? К сожалению, ЖК РФ такую защиту не обеспечивает, поскольку согласно ст. 46 Кодекса собственник вправе обжаловать в суд лишь акт общего собрания, который принят с нарушением закона.

Представляется возможным рассматриваемую ситуацию квалифицировать как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ). В случае констатации злоупотребления правом решение общего собрания целесообразно признавать незаконным. При этом, во-первых, принятое решение должно противоречить общим интересам собственников, т.е. надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; во-вторых, нужно, чтобы его единственной целью было обогащение большинства собственников в ущерб меньшинству, например собственники помещений должны были израсходовать часть своих средств на ремонт ветхой кровли, но не сделали этого и, следовательно, уклонились от несения законных обязанностей в ущерб остальным (что может рассматриваться как обогащение).

Как справедливо отмечает О.В. Макаров, признание судом решения собрания собственников об отказе в проведении капитального ремонта недействительным не разрешит возникший спор, так как в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ для проведения ремонта общего имущества по закону всё равно требуется решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме. По его мнению, необходимо установить следующий порядок: «Если общее собрание собственников

общего имущества многоквартирного дома не принимает решения о необходимом капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, то не менее одной трети собственников от общего количества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, голосовавшей на собрании за принятие такого решения, должна предоставляться возможность выполнения соответствующих работ с отнесением разумных расходов на остальных сосособственников общего имущества многоквартирного дома»*.

Нетрудно заметить, что в рассмотренной ситуации заинтересован в проведении капитального ремонта только собственник одной квартиры, и, исходя из предложенного О. В. Макаровым подхода, его интересы не будут защищены, поскольку за решение о проведении капитального ремонта кровли проголосовало меньше одной трети голосов от общего числа голосов, принявших участие в собрании.

Приведённый пример свидетельствует о настоятельной необходимости пересмотра положений в части закрепления порядка проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Решением проблем может стать введение в Жилищный кодекс следующих положений.

В случае констатации злоупотребления правом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме целесообразно в судебном порядке признавать незаконным при наличии следующих условий:

– во-первых, принятое решение должно противоречить общим интересам собственников, т. е. надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

* Макаров О. В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2010. № 3.

– во-вторых, нужно, чтобы его единственной целью было обогащение большинства собственников в ущерб меньшинству, например собственники помещений должны были израсходовать часть своих средств на ремонт, но не сделали этого и, следовательно, уклонились от несения законных обязанностей в ущерб остальным (что может рассматриваться как обогащение).

В случае признания в судебном порядке незаконным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о непроведении капитального ремонта общего имущества в силу закона на собственников возлагается обязанность по участию в расходах на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

СКОЛЬКО СТОИТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА *

***Б. В. Хмельников**, заместитель генерального директора
ЗАО «Центр муниципальной экономики»,*

***П. Д. Михайлов**, выпускающий редактор информационно-
статистического сборника «Цены и тарифы в жилищно-ком-
мунальном хозяйстве»*

Предельная стоимость ремонта МКД

В течение трёх последних лет в Российской Федерации реализуются масштабные программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД).

* Хмельников Б. В. Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества / Б. В. Хмельников, П. Д. Михайлов // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 6. – С. 22–27

Проведение капитального ремонта осуществляется в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Финансирование проведения работ осуществляется за счёт бюджетных источников различных уровней, а также средств населения. Участие в программах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), по сути, стало основной, если не единственной, формой проведения капитального ремонта домов в настоящее время.

Для получения бюджетного финансирования капитального ремонта необходимо провести большую и продолжительную работу: подготовить программы капитального ремонта, сформировать муниципальные мероприятия по преобразованию сферы ЖКХ, по поддержке инициатив собственников жилья и т. д. Однако основным вопросом остаётся стоимость проведения капитального ремонта в рамках реализуемых программ.

Одним из условий предоставления финансовых средств за счёт Фонда является наличие региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Такая программа должна включать размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчёте на один квадратный метр общей площади помещений МКД.

Согласно методическим рекомендациям Фонда по разработке региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утв. протоколом правления Фонда 25.02.2010 № 137, предельная стоимость капитального ремонта используется для определения максимальной суммы финансовой поддержки. Это сделано на тот случай, если собственники помещений утверждают стоимость капитального ремонта, превышающую заложенные в программу средства (например,

за счёт более широкого перечня или объёмов работ). В этом случае поддержка должна осуществляться из расчёта предельной стоимости капитального ремонта, а сумму превышения собственники должны оплачивать самостоятельно. В иных случаях, когда фактическая стоимость меньше предельной, поддержка будет предоставляться из расчёта утверждённых собственниками (т.е. фактических) показателей. В этом заключается основная функция предельной стоимости капитального ремонта.

Однако по различным причинам (небольшие доходы, отсутствие согласованных взглядов собственников на капитальный ремонт и т.п.) далеко не все собственники готовы дополнительно финансировать выполнение соответствующих работ. Собственники будут стремиться утверждать такие объёмы капитального ремонта, в рамках которых им может быть предоставлена финансовая поддержка. Таким образом, формируется вторая функция предельной стоимости капитального ремонта как меры, ограничивающей перечень и объёмы работ.

Согласно методическим рекомендациям при расчёте размера предельной стоимости капитального ремонта МКД используются:

- полный перечень работ по капитальному ремонту, установленный ч. 3 ст. 15 федерального закона № 185-ФЗ, включая мероприятия по энерго-, ресурсосбережению, в т.ч. установку общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплоснабжения в МКД с наиболее сложными конструктивными и техническими параметрами в муниципальном образовании, которые обеспечивают максимальный уровень благоустройства;

- данные о среднем уровне рыночных цен, сложившихся в муниципальном образовании, на отдельные виды работ по капитальному ремонту с использованием современных эффективных строительных материалов и технологий.

Средняя фактическая стоимость капитального ремонта

Анализ утверждённых в регионах программ показал, что отсутствие единой методологической основы привело к утверждению разных по форме предельных стоимостей, несмотря на то, что цели, для которых используются предельные стоимости, и порядок их применения являются одинаковыми для всех субъектов РФ. Так, предельные стоимости капитального ремонта дифференцируются:

- по муниципальным образованиям;
- видам работ;
- типам МКД, в которых будут проводиться работы;
- единице измерения (1 кв. м общей площади жилья, 1 кв. м площади ремонтируемого фасада и т. п.).

В некоторых регионах расчёт произведён с использованием утверждённого регионального стандарта стоимости капитального ремонта.

Для оценки предельных стоимостей капитального ремонта можно провести их сравнение с показателями, учтёнными при формировании региональных программ (таблица).

Таблица

Стоимость капитального ремонта, руб./кв.м

Субъект РФ	Предельная стоимость капитального ремонта	Средняя фактическая стоимость	Расчётная стоимость капитального ремонта
Центральный федеральный округ			
Белгородская область	4734	946,09	5475,33
Брянская область	7467	1664,41	5762,81
Владимирская область	14399,9	399,76	6373,81
Воронежская область	8772,53	701,43	6316,77
Ивановская область	4520	696,67	6276,71
Калужская область	11 062	775,47	6604,16
Костромская область	3313,5	502,84	5961,26
Курская область	5532	943,39	5320,2
Липецкая область	15153,4	914,31	5942,05
Московская область	10059,15	-	7063,33
Орловская область	н/д	1189,10	5858,96
Рязанская область	1510	930,47	6443,93
Смоленская область	8816,5	635,76	5775,86
Тамбовская область	4700	780,57	6239,04
Тверская область	3750	1096,41	7071,94
Тульская область	5871,43	-	5956,08
Ярославская область	4464	737,30	5639,6
Москва	-	-	7063,33

Согласно информации Фонда о работе с заявками субъектов РФ на получение финансовой поддержки (по состоянию на 29 марта 2010 г.) был произведён расчёт значения показателя «средняя фактическая стоимость капитального ремонта» как от-

ношение общей стоимости капитального ремонта к общей площади помещений отремонтированных МКД.

Сравнение полученных величин показывает, что фактическая стоимость капитального ремонта, предусмотренная в программах, значительно ниже предельной величины. В среднем по Российской Федерации фактические показатели составляют всего 17% от предельных. Таким образом, если предельная стоимость действительно учитывает полный перечень, как это предусмотрено Методическими рекомендациями Фонда по разработке программ капитального ремонта, то из этого перечня может быть выполнено не более 20% объёма необходимых работ. Очевидно, что в сложившихся условиях показатель предельной стоимости капитального ремонта не выполняет своих функций: он не только не задаёт допустимый уровень софинансирования капитального ремонта МКД за счёт средств бюджета, но и не является ориентиром при выборе перечня и объёмов работ по капитальному ремонту.

Вместе с этим можно отметить, что некоторые программы по капитальному ремонту предусматривают участие достаточно большого числа муниципальных образований, МКД и собственников помещений в них. Казалось бы, что это положительная тенденция и всё больше потенциальных объектов вовлекается в капитальный ремонт. Однако учитывая, что фактически выполняется не полный перечень работ в объёме меньше необходимого, получается, что, например, за 2009 г. 6% общей площади всех домов в России (и более 13% с начала деятельности Фонда) считаются формально отремонтированными, а на самом деле выполненные работы с трудом можно отнести к капитальному ремонту. При этом даже для получения такой минимальной по меркам конкретного дома бюджетной поддержки и собственникам, и органам местного самоуправления необходимо выполнить большой объём подготовительной работы.

Сопоставление расчётной и реальной стоимости ремонта

Для более объективной оценки стоимостей капитального ремонта, учитываемых в программах, сопоставим указанные показатели с расчётной стоимостью выполнения капитального ремонта. Расчёты проводились со следующими исходными допущениями:

- в качестве нормативной основы использовались сборники "Нормативы трудовых и материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Часть 1. Обязательные работы. Часть 2. Дополнительные работы", включающие элементные и укрупнённые нормативы трудовых и материальных ресурсов на выполнение работ;

- использовался программный комплекс "Ваш дом", позволяющий автоматизировать и ускорить процедуру определения стоимостей;

- в качестве перечня работ по капитальному ремонту учитывался полный перечень, предусмотренный федеральным законом № 185-ФЗ;

- расчёт произведён в уровне цен 2010 г.;

- объёмы работ учитывались для типового дома: девятиэтажный 4-подъездный панельный дом площадью 8,4 тыс. кв. м, построен в 1979 г., мягкая кровля, 144 квартиры средней площадью 58 кв. м, 4 лифта грузоподъёмностью 320 кг.

Получились следующие средние стоимости капитального ремонта*:

- утепление и ремонт фасадов - 1788,53 руб./кв. м;
- ремонт крыш - 185,76 руб./кв. м;

* Приведены цены Московского региона.

- замена лифтового хозяйства - 2550,52 руб./кв. м;
- замена систем водоснабжения - 688,27 руб./кв. м;
- замена систем водоотведения - 727,46 руб./кв. м;
- замена систем теплоснабжения - 364,18 руб./кв. м;
- замена систем газоснабжения - 431,65 руб./кв. м;
- замена систем электроснабжения - 45,2 руб./кв. м;
- ремонт подвалов - 281,76 руб./кв. м.

Результаты расчётов показывают, что средние фактические стоимости капитального ремонта значительно ниже расчётных показателей. По всем регионам указанное расхождение составляет несколько раз, а по некоторым субъектам РФ – более десяти раз. Это подтверждает, что в рамках реализации программ капитального ремонта работы проводятся по очень ограниченному кругу работ. Фактический перечень работ уже перечня, задекларированного в федеральном законе № 185-ФЗ.

В большинстве случаев средств, предусмотренных в программах капитального ремонта, хватит только на ремонт и замену внутридомового инженерного оборудования, а более дорогостоящие и необходимые работы не будут выполнены. В частности, только пять субъектов РФ могут рассчитывать на комплексное обновление лифтового парка в жилищном фонде, хотя работа лифтов непосредственным образом влияет на безопасность проживания в МКД. Только 10 субъектов РФ из Северо-Западного, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, характеризующихся наименьшими температурами в зимний период, потенциально могут провести работы по утеплению фасадов. То есть в рамках проведения капитального ремонта не предполагается решение вопросов энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД.

Безусловно, перечень выполняемых работ по капитальному ремонту можно расширить, однако в условиях неизменности ве-

личины финансовых средств в программах это приведёт либо к некомплексному выполнению работ, либо к использованию некачественных материалов. В дальнейшем собственникам помещений придётся переделывать некачественный ремонт, а также делать работы, не выполненные в рамках действующих в настоящее время программ, но уже полностью за свой счёт.

Расчётная стоимость проведения капитального ремонта составила 7100 руб./кв. м в среднем по России. В расчёте на одного человека при средней обеспеченности 21 кв. м/чел. стоимость капитального ремонта составит около 150 тыс. руб. Безусловно, это большая сумма, несмотря на то, что капитальный ремонт должен выполняться в среднем один раз в 25 лет. Если данную сумму взимать постепенно, в течение одного года, то ежемесячный платёж составит 12,5 тыс. руб. (при этом плата за жилищно-коммунальные услуги в среднем за прошлый год составила 1200–1300 руб./чел.). Очевидно, что это неподъёмная сумма для большинства граждан! Исходя из этого, а также из необходимости проведения полного и качественного капитального ремонта, решением представляется формирование механизмов, позволяющих в течение длительного периода оплачивать выполненные работы посредством накопления и рассрочки платежа, а также формирование механизмов предоставления субсидий по аналогии с уже предоставляемыми субсидиями на оплату жилья и коммунальных услуг.

С каждым годом износ МКД будет увеличиваться. Невозможность решить проблему обновления жилищного фонда за счёт массового приобретения нового жилья делает проблему проведения капитального ремонта имеющегося жилищного фонда достаточно актуальной. Поэтому уже сейчас необходимо задуматься над формированием новых организационных и фи-

нансовых механизмов, которые сделают возможным проведение капитального ремонта в домах.

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ*

Д. С. Шенбергер (Томский государственный архитектурно-строительный университет)

Рассмотрены вопросы бюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Называется ряд актуальных проблем, связанных с правовым регулированием финансовых отношений в жилищном хозяйстве страны.

В течение уже трёх лет (2008–2010) собственники помещений в многоквартирном доме могут пользоваться преимуществами, предоставляемыми им Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон о Фонде), который предусматривает софинансирование из разных источников работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Собственникам помещений достаточно оплатить небольшую часть стоимости работ (не менее 5%), остальная сумма выделяется за счёт финансовых ресурсов публично-правовых образований

* Шенбергер Д. С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д. С. Шенбергер // Проблемы учёта и финансов. – 2011. – № 2. – С. 62–65.

(за счёт средств федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также регионального и местного бюджетов).

Законом о Фонде предусмотрен особый порядок выделения федеральных финансовых средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Одно из ключевых условий этого порядка – сотрудничество многих заинтересованных лиц в реализации, в том числе в финансировании, широкомасштабной программы капитального ремонта жилищного фонда страны. С одной стороны, получение финансовой поддержки на ремонт конкретного дома за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также сумм долевого финансирования из регионального и местного бюджетов возможно, только если субъект РФ в целом и конкретное муниципальное образование соответствуют требованиям, изложенным в ст. 14 Закона о Фонде. С другой стороны, предоставление федеральных денег связано с проявлением инициативы самих собственников помещений в многоквартирных домах. Кроме того, реальная практика такова, что в подавляющем большинстве случаев товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации выступают инициатором участия конкретного многоквартирного дома в федеральной программе капитального ремонта. Субъекты, осуществляющие управление общим имуществом многоквартирных домов на установленных основаниях, также косвенно заинтересованы в получении денежных средств и должны выполнить ряд условий, чтобы получить финансирование на капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома.

По замыслу федерального законодателя, действие особого порядка выделения федеральных финансовых средств на проведение капитального ремонта общего имущества

в многоквартирных домах, установленного Законом о Фонде, должно было гарантировать достижение запланированных целей по обновлению жилищного фонда страны, обеспечение обоснованности, эффективности, адресности и оперативности при выделении денежных средств. Несмотря на это трехлетняя практика работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства говорит о том, что отдельные проблемы в правовом регулировании финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах присутствуют.

Бюджетные средства перечисляются управляющей организации в виде бюджетных субсидий на основании ст. 78 Бюджетного Кодекса РФ в целях финансового обеспечения расходов юридических лиц, связанных с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг (письмо Минфина России от 25.03.2008 № 02–13–10/832). Положение п. 11 ст. 20 закона о Фонде допускает выплату аванса подрядчику в размере не более 30% размещённых на отдельном банковском счёте средств. Пункт 12 ст. 20 Закона о Фонде запрещает управляющей организации пользоваться и распоряжаться средствами, перечисленными на отдельные банковские счета для проведения ремонта, никаким иным образом, кроме как на выплату аванса подрядчику и оплату выполненных им работ. Тем не менее законодательство не защищает бюджетные средства, зачисленные на указанные счета, от взыскания в счёт погашения задолженности управляющей организации в порядке исполнения решения суда или взыскания налоговых платежей. При этом отсутствуют какие-либо правовые механизмы, не допускающие обращение взыскания на бюджетные средства на счетах управляющих организаций, имеющих задолженность перед контрагентами и бюджетом.

Орган местного самоуправления вправе установить порядок расчёта размера субсидий, выделяемых на ремонт дома, в зависимости от категорий собственников помещений, т. е. финансовые средства могут выделяться в части расходов на капитальный ремонт всех собственников или только отдельных их категорий. Например, субсидия может предоставляться только в части компенсации доли расходов граждан – собственников жилых помещений и публично-правовых образований – собственников жилых и нежилых помещений, тогда как организации, владеющие помещениями в доме, должны оплачивать капитальный ремонт в полном объёме (а не 5 %, как остальные собственники) пропорционально доле в общем имуществе. Подтверждением этому служат показательная правоприменительная практика Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (например, постановления ФАС ВСО от 22.10.2009 по делу № А19–47384/09, постановления ФАС ВСО от 21.04.2009 № А10–2679/08–35-Ф02–1330/09, в передаче на пересмотр дела отказано определением ВАС РФ от 27.08.2009 № ВАС-10351/09). На наш взгляд, существующее положение не отвечает принципу справедливости и обоснованности при выделении бюджетных средств, хотя бы потому, что по своему благосостоянию отдельные граждане менее нуждаются в финансовой поддержке, чем малый бизнес, часто располагающийся в нежилых помещениях многоквартирных домов.

На управляющую организацию возлагается обязанность использовать бюджетные средства и средства собственников помещений по целевому назначению – для оплаты расходов на капитальный ремонт общего имущества. Выявление нецелевого использования средств является традиционным основанием для приостановления финансирования и в последующем – для возврата перечисленных управляющей организации бюджет-

ных средств. Согласно п. 1.1 ст. 20 закона о Фонде контроль за расходованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, направленных на предоставление финансовой поддержки за счёт средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта РФ и (или) местном бюджете на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для контроля за использованием межбюджетных трансфертов, предоставляемых из федерального бюджета. Иначе говоря, путём проверок Счётной палаты РФ и Федеральной службы финансово-бюджетного надзора (п. 2.1 ст. 157 БК РФ). Целевое использование средств местного бюджета, а также доли финансирования капитального ремонта, внесённой муниципальным образованием как собственником помещений, может быть проконтролировано органом муниципального финансового контроля. Кроме того, не исключены и прокурорские проверки целевого использования полученных управляющими организациями средств долевого финансирования ремонта.

Целевое предназначение – неотъемлемый признак любых бюджетных средств. Законом о Фонде предусмотрены цели, условия и порядок предоставления сумм финансовой поддержки на проведение капитального ремонта. В частности, в соответствии с п. 5 ст. 15 Закона о Фонде средства Фонда, долевого финансирования за счёт средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и собственников помещений могут использоваться только на проведение закрытого перечня работ (указан в п. 3 ст. 15 Закона о Фонде), разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации для капитального ремонта.

В п. 5 Правил возврата финансовой поддержки, предоставленной за счёт средств Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ», утверждённых постанов-

лением Правительства РФ от 30.12.2009 № 1134, расшифровано, что нецелевым является использование указанных средств на цели, не соответствующие целям, определённым региональными адресными программами, для реализации которых предоставлена финансовая поддержка за счёт средств Фонда, включая направление средств Фонда на банковские депозиты, приобретение активов (валютных ценностей, ценных бумаг, иного имущества), осуществление расходов без документального обоснования таких расходов, а также на оплату работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в нарушение требований, установленных ч. 5 ст. 15 и ч. 9 ст. 20 Закона о фонде, и на проведение мероприятий в отношении многоквартирных домов, не включённых в региональную адресную программу. Приведённый нормативный документ распространяется только на взаимоотношения Фонда и получателей его средств – субъектов РФ и муниципальных образований. При этом цели, условия, порядок предоставления субсидий управляющим организациям, а также порядок возврата субсидий в случае нарушения таких условий определяются нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами (п. 3 ст. 78 БК РФ) и должны находить своё отражение в договоре (соглашении) о предоставлении субсидии, заключаемом между муниципальным образованием и управляющей организацией. Правовая природа договора (соглашения) о выделении субсидий на капитальный ремонт общего имущества в доме непонятна: то ли это гражданско-правовая сделка, то ли это особый финансовый договор.

Одним из вариантов нецелевого использования средств Фонда и бюджетов является завышение объёмов выполненных ремонтных работ. Так, при проведении контроля целевого использования средств контрольно-счётными органами может быть выявлено завышение объёмов работ. Бюджетные субси-

дии в части стоимости завышенных объёмов работ признаются неправомерно израсходованными, и управляющей организации предъявляется требование вернуть их. Фактически получается, что акты выполненных работ содержат недостоверную информацию. В связи с этим орган местного самоуправления, руководствуясь муниципальным правовым актом о порядке возврата субсидий в случае нарушения условий их предоставления, а также опираясь на договор о предоставлении субсидии, при отказе управляющей организации возместить неправомерно израсходованные суммы вправе обратиться в суд с соответствующим иском. Рассматривая подобную ситуацию, сошлёмся на пример из судебной практики, приведённый в постановлении ФАС ВСО от 11.06.2010 по делу № А33–10575/2009. При этом в соглашении о предоставлении субсидии допускается устанавливать неустойку за нарушение срока возврата субсидии при выявлении нецелевого использования.

В свою очередь, управляющая организация – заказчик по договору подряда может обратиться с аналогичным требованием к подрядчику. Требования заказчика основываются на том, что оплате подлежат только фактически выполненные работы (п. 1 ст. 711 ГК РФ). Важно отметить, что наличие акта приёмки работ, подписанного заказчиком, не лишает его права представить суду свои возражения по объёму, стоимости и качеству работ (п. п. 12, 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»). Получение подрядчиком излишней оплаты по причине завышения фактически выполненных объёмов работ рассматривается как неосновательное обогащение и подлежит возврату (см. п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неос-

новательном обогащении»). При этом факт завышения объёмов выполненных работ следует доказать. Как правило, арбитрам бывает достаточно актов контрольных обмеров, составленных в присутствии представителей заказчика и подрядчика (постановления ФАС ПО от 18.02.2010 по делу № А12–10296/2009, ФАС ЦО от 03.02.2009 № Ф10–6230/08), и (или) результатов строительно-технических экспертиз (постановления ФАС СЗО от 09.06.2010 по делу № А56–13593/2009, от 22.03.2010 по делу № А21–809/2009, ФАС ПО от 26.04.2010 по делу № А55–13201/2009, ФАС ДВО от 03.11.2009 № Ф03–5839/2009). Если суд сочтёт доказательства недостаточными, он откажет управляющей организации в удовлетворении требований к подрядчику (решения Арбитражного суда Томской области от 02.08.2010 № А67–3515/2010, Арбитражного суда Амурской области от 03.06.2010 № А04–1903/2010).

По сути, завышение объёма работ – это основание для возврата бюджетной субсидии и взыскания суммы неосновательного обогащения с подрядчика. С учётом того, что в рамках правоотношений по поводу проведения капитального ремонта общего имущества управляющая организация является исполнителем для собственников помещений, последние на аналогичных основаниях вправе требовать перерасчёта стоимости выполненных работ и возврата (зачёта в счёт оплаты других услуг и работ) излишне внесённых платежей за капитальный ремонт (в части стоимости невыполненного объёма работ).

Несоответствие фактически выполненных ремонтных работ перечню, предусмотренному п. 3 ст. 15 закона о Фонде, а также выполнение ремонта в домах, не включённых в региональную адресную программу, также квалифицируются как нецелевое использование бюджетных средств. В такой ситуации орган местного самоуправления потребует у управляющей организа-

ции вернуть бюджетную субсидию. В то же время в отсутствие нарушений условий договора со стороны подрядчика управляющая организация не вправе не оплачивать фактически выполненные им работы. Например, в постановлении Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2010 по делу № А23–641/10 Г-15–38 (по спору о взыскании подрядчиком с управляющей организации долга) отмечено, что нормы закона о Фонде регулируют порядок расходования средств, направленных на предоставление финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и не исключают обязанность управляющей организации оплатить выполненные подрядчиком строительные работы. Также не заслуживает внимания ссылка заявителя на то, что представленные в материалы дела акты приёмки работ по капитальному ремонту многоквартирных домов не согласованы с органом местного самоуправления, поскольку это не отрицает факта выполнения работ истцом. В итоге получается, что в случае нецелевого использования субсидии управляющая организация обязана погасить задолженность перед подрядчиком и одновременно вернуть бюджетные средства органу местного самоуправления.

По вопросу, следует ли возвращать суммы, уплаченные собственниками помещений (5%), нужно исходить из условий договорённости с ними. Если в решении общего собрания о проведении капитального ремонта были предусмотрены те виды работ, которые были фактически выполнены, это означает, что управляющая организация исполнила свои обязательства перед собственниками. Если же некоторые работы были проведены без согласования с собственниками помещений, целесообразно вынести вопрос о дальнейшем порядке расчётов на обсуждение общего собрания собственников помещений в доме.

Заметим, что без согласия собственников помещений управляющая организация не вправе требовать от них оплаты выполненных работ в полном объёме (то есть доплаты 95 % стоимости ремонта), если бюджетную субсидию пришлось вернуть. Причина в том, что отношения между ней и собственниками носят договорной характер и соглашение было заключено на условиях оплаты только 5 % стоимости ремонта. Для собственников это цена работ, согласованная договором, которую неправомерно изменять в одностороннем порядке. Полагаем, что и истребовать с жильцов 95 % стоимости работ как неосновательное обогащение у управляющей организации не получится. В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ неосновательным обогащением считается имущество, которое одно лицо без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло за счёт другого лица. В нашем случае собственники помещений получили результаты ремонтных работ в объёме и на условиях, определённых сделкой. Следовательно, выполнение работ, которые не оплачиваются за счёт средств Фонда, влечёт убытки управляющей организации в размере возвращаемой субсидии.

Особо подчеркнём, что в случае если возврат субсидии обусловлен выполнением ремонтных работ, не заказанных собственниками помещений, денежные суммы возвращаются и жильцам. В такой ситуации получается, что некоторые работы были проведены управляющей организацией по собственному усмотрению (вне рамок какой-либо сделки).

В завершение отметим, что проблемные вопросы правового регулирования финансирования капитального ремонта многоквартирных домов преимущественно находятся в области взаимодействия норм финансового права и других отраслей российского права. Несогласованность финансового, граждан-

ского и жилищного законодательства приводит к тому, что федеральная программа капитального ремонта жилищного фонда нашей страны идёт с некоторыми затруднениями.

ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

***О. В. Веденева** (Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет)*

Реконструкция жилых зданий является одним из важных направлений решения жилищной проблемы. Она позволяет не только продлить жизненный цикл, но и существенно улучшить качество жилища, ликвидировать коммунальное заселение, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий, повысить их энергоэффективность, эксплуатационную надёжность и долговечность.

Современное состояние жилищного фонда в России показывает, что объёмы нового строительства способны покрыть лишь небольшую часть потребностей.

На протяжении многих лет отсутствовали планомерное восстановление и повышение эксплуатационных характеристик жилого фонда и инженерной инфраструктуры городов. По данным Федеральной государственной службы статистики, в 2009 году объём ветхого и аварийного жилого фонда составил 99,5 млн. кв. м, что составляет 3,1 % от всего жилого фонда Российской Феде-

* Веденева О. В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда / О. В. Веденева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: «Экономика». – 2011. – № 2. – С. 266–268

рации, при этом капитально отремонтировано 17,342 млн. кв. м. При рассмотрении динамики объёма ветхого и аварийного жилья наблюдается постепенный рост жилья, требующего реконструкции и ремонта (рис. 1).

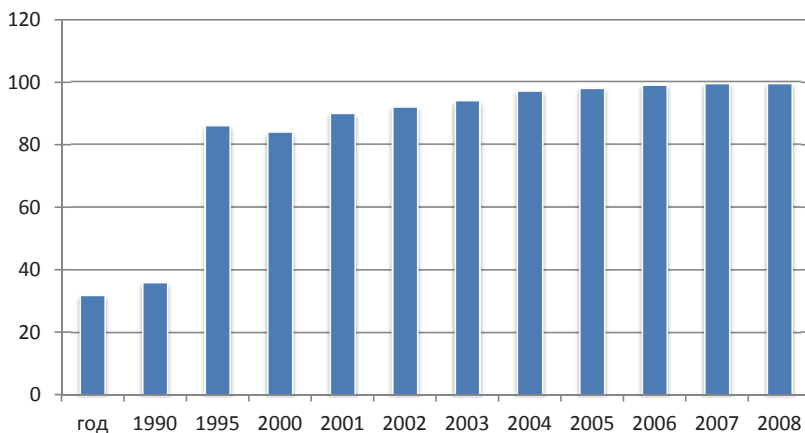


Рис. 1 Ветхий и аварийный фонд, млн. кв. м

Для финансирования капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда в июле 2007 года в соответствии с Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» была создана Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», которая оказывает финансовую поддержку гражданам при осуществлении капитального ремонта многоквартирного дома.

Объёмы капитального ремонта были резко снижены в 2000 году, и только в 2007 году наблюдается рост объёмов в связи с созданием Фонда содействия реформированию ЖКХ (рис. 2).

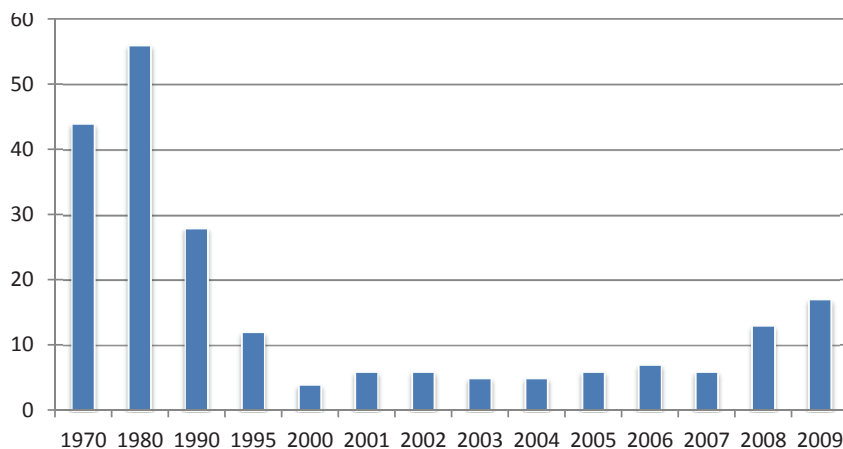


Рис. 2 Объем капитально отремонтированных домов с 1970 по 2009 г. (млн. кв. м), по данным Росстата

Значительную часть жилищного фонда (около 250 млн. м²) представляют дома первых массовых серий, возведённые в период 1950–1960-х годов. На сегодня они морально устарели, имеют ряд конструктивных недостатков, не отвечают действующим нормам по площади квартир, кухонь, подсобных помещений. С каждым годом возрастает потребность в реконструкции и восстановлении жилищного фонда страны, поскольку к моральному износу зданий добавляется физический износ конструктивных элементов и инженерных систем, что ускоряет общий процесс старения. Серьёзным обстоятельством для формирования перспективного плана капитального ремонта и воспроизводства является и тот факт, что вслед за проведением комплексной реконструкции жилых кварталов, застроенных пятиэтажными домами первого индустриального домостроения, неизбежно придётся решать проблему капитального ремонта и воспроизводства 8-и 12-этажных домов массовой застройки 1970–1980-х годов.

Многие проблемы, лежащие в области научных разработок, уже решены или находятся в процессе решения. Такие, например, как разработка принципиально новых организационных схем градостроения и градостроительных возможностей реконструкции микрорайонов и крупных массивов жилых домов; разработка концепции организационно-технических решений по методу вторичной застройки кварталов и микрорайонов без сноса или с небольшим сносом существующих зданий при двух-, трехкратном приросте площадей жилья. Но, на наш взгляд, вопрос, связанный с финансированием, остаётся недостаточно проработанным, нет реальной экономической базы, в бюджете регионов недостаточно финансовых средств на осуществление крупномасштабных проектов по реконструкции жилищного фонда.

Для решения накопившихся проблем и построения эффективной системы финансирования капитального ремонта и воспроизводства необходимо формирование перспективного (сроком на 10–30 лет) плана восстановления и реконструкции жилищного фонда. В настоящее время из-за постоянного «недофинансирования» и «недоремонта» наступает ускоренный износ жилых зданий. Кроме того, планирование капитального ремонта осуществляется «от возможного», исходя из имеющихся ресурсов, а не на основе действительной потребности в капитальном ремонте, а это приводит к резкому удорожанию стоимости ремонта.

Проблеме перспективного планирования капитального ремонта жилищного фонда в настоящее время уделяется недостаточно внимания.

Прежде всего это касается домов, где созданы объединения собственников. В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартир-

ном доме проводится за счёт собственников помещений, и этот платёж ТСЖ и ЖСК уже включают в счёт, но при этом они не знают действительной потребности в капитальном ремонте и не имеют перспективного плана капитального ремонта дома. Фактически размер платы за капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома ничем не обоснован.

В соответствии с Жилищным кодексом п. 10 ст. 32 в случае признания многоквартирного дома аварийным собственники помещений в таком доме должны за свой счёт осуществить его снос. В противном случае принадлежащие им на праве собственности жилые помещения подлежат изъятию (путём выкупа) для муниципальных нужд.

Поэтому собственники должны уделять вопросам капитального ремонта своих домов пристальное внимание и должны быть заинтересованы в надлежащем содержании и своевременном ремонте жилых домов, следовательно, и в разработке перспективных планов капитального ремонта и воспроизводства.

Для разработки эффективного плана, на наш взгляд, необходимо соблюдение следующих принципов:

– принцип опережения – анализ состояния жилищного фонда за предыдущие периоды позволяет выявить тенденции и динамику его изменения для составления прогноза потребности в капитальном ремонте. Для анализа и прогнозирования может использоваться аппарат математической статистики – качественные и количественные методы исследования регрессионной зависимости износа жилых зданий и их конструктивных элементов от вызывающих его факторов. Это позволит заранее сформировать инвестиции для замены конструктивных элементов, не дожидаясь их полного износа;

– принцип консолидации – информация о прогнозируемой потребности в капитальном ремонте и воспроизводстве должна собираться в единой информационной базе;

– принцип аккумулирования – средства всех собственников на капитальный ремонт и воспроизводство должны накапливаться и собираться в едином фонде. Возможно создание единого регионального или городского фонда;

– принцип открытости – возможность каждого собственника получать информацию о сроках проведения капитального ремонта или воспроизводства жилого дома, накопленных денежных средствах для этих целей.

Исполнение принципа опережения и аккумулирования позволит решить очень важную задачу с обеспечением своевременного и достаточного финансирования для осуществления капитального ремонта или воспроизводства жилого фонда. Даже при ежегодном росте бюджетных расходов на капитальный ремонт жилищного фонда выделяемых средств всё равно недостаточно, поэтому необходим механизм аккумулирования средств собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственник обязан нести расходы на содержание только своего дома. При этом уже многие дома нуждаются в капитальном ремонте, а применение принципа аккумулирования даст возможность использовать деньги других собственников (с их согласия) при условии возврата затраченных сумм. Для достижения договорённостей в этих вопросах необходимо исполнение принципа консолидации и открытости, тогда собственники домов, ремонт которых прогнозируется через 10 лет, будут знать о расходовании своих средств и сроках их возврата. Также основанием для достиже-

ния договорённости могут стать гарантии государства о возврате средств, потраченных на ремонт чужой собственности.

Основной задачей в перспективном плане капитального ремонта и воспроизводства жилого фонда является разработка методики формирования и сохранения накопления собственников, для этих целей мы предлагаем создание фонда капитального ремонта и воспроизводства (ФКРиВ).

Целью создания ФКРиВ является:

1. Обеспечение сбора взносов, необходимых для финансирования капитального ремонта и воспроизводства;
2. Учёт средств, поступающих от собственников и из бюджетных источников;
3. Формирование информационной базы, содержащей данные о прогнозируемых сроках капитального ремонта, сроках воспроизводства жилого дома, примерной стоимости ремонта и воспроизводства, а также о накопленных средствах на эти цели;
4. Выплата средств в соответствии с планами на осуществление капитального ремонта и воспроизводство;
5. Сохранение средств путём инвестирования их в активы с высокой степенью надёжности.

Основным источником финансовых поступлений в ФКРиВ должны являться взносы собственников. Как было сказано ранее, собственники жилых помещений должны быть наиболее заинтересованы в наличии средств на капитальный ремонт и воспроизводство.

Процесс формирования перспективной программы планирования капитального ремонта, воспроизводства жилищного фонда, на наш взгляд, должен содержать следующие этапы:

- исследование текущего состояния жилищного фонда и формирование информационной базы;

- прогнозирование сроков капитального ремонта и воспроизводства жилого фонда на срок от 5 до 50 лет;
- формирование программ капитального ремонта на 5–10 лет;
- анализ инвестиций, необходимых для осуществления капитального ремонта и воспроизводства жилищного фонда;
- разработка нормативно-законодательной базы для формирования инвестиций на капитальный ремонт и воспроизводство.

Данные шаги, на наш взгляд, способны существенно изменить ситуацию в жилищной сфере и в ближайшей перспективе сократить объём жилых площадей, нуждающихся в капитальном ремонте или воспроизводстве, а в долгосрочной перспективе позволят осуществлять ремонт в нормативные сроки.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ.
2. Постановление правительства Москвы от 6 июля 1999 года № 608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года».
3. Город строится. Материалы Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга // Петербургский строительный мир. № 9–10. 2009. – С. 18.
4. Касьянов В. Ф. Реконструкция жилой застройки городов. – М.: издательство АВС, 2002. – 2008 с.
5. Обоснование необходимости реконструкции аварийных жилых крупнопанельных пятиэтажных домов серии 1–335 ПК для Омского региона / под общей ред. А.Р. Нелепова; СибАДИ. – Омск, 1995. – 65 с.

6. Песоцкая Е. В., Селютина Л. Г. Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки – СПб: Изд-во «ВВМ», 2006. – 272 с.

7. Пути развития системы управления жилищным фондом в России / под ред. Л. М. Григорьева и А. Е. Шаститко. – М.: МАКС Пресс, 2009. – 188 с.

8. Российский статистический ежегодник. 2009: Стат. сб. / Рос-стат. М., 2009. – 795 с.

9. Садыков А. С., Новицкий В. Ф. Инновационные программы стратегии обновления жилищного фонда и его инфраструктуры: Учебное пособие / ГУУ. – М., 2002. – 52 с.

10. Столбов П. П. Организационно-экономический механизм управления воспроизводством жилищного фонда: Монография. Тюмень: «Вектор Бук», 2007. – 80 с.

11. Теличенко В. И., Король Е. А., Каган П. Б., Сборщиков С. Б., Доможиллов Ю. Н. Управление проектами реконструкции и реновации жилой застройки. Монография. – М.: Издательство АСВ, 2009. – 208 с.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: ГДЕ НАЙТИ СРЕДСТВА*

В. С. Гуменюк, помощник Уполномоченного по правам человека в г. Москве, председатель Общественного движения «Жилищная солидарность»

Тема проведения капитального ремонта жилых домов всегда вызывает особый интерес и собственников жилья, и управляющих. На сегодняшний день существует четыре предложе-

* Гуменюк В. С. Капитальный ремонт: где найти средства / В. С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 2. – С. 66–69

ния рабочей группы экспертов Президенту России в проект многоплановой федеральной программы «Стратегия 2020» в части проведения капитального ремонта жилых домов.

Суть всех предложений изложу вкратце, поскольку они во многом похожи, а на предложении Торгово-промышленной палаты остановлюсь подробнее, поскольку именно оно вызвало горячее одобрение сообщества.

Вариант специалистов Минрегиона России на сегодняшний день является приоритетным в кабинетах чиновников, которые будут согласовывать проект будущего закона и проведение капремонта. Согласно проекту вводятся обязательные ежемесячные отчисления собственников помещений на капитальный ремонт домов, которые перечисляются в специальные региональные фонды, и региональные власти самостоятельно, без участия собственников, составляют программы проведения ремонта по срокам и отдельным домам и сами распределяют эти деньги. Как они это будут делать, всем ясно. Подобные фонды – это некая «чёрная дыра» с широким и видимым входом и с множеством узеньких и невидимых выходов, позволяющих чиновникам не обижать и себя при реализации региональных программ капремонта. Как видно, по данному варианту государство уходит от своих обязательств бывшего собственника по проведению ремонта полностью за бюджетные средства, а целиком перекладывает их на самих жителей. То есть собственники помещений будут вынуждены искать подходы к тем чиновникам, которые принимают решение об очередности проведения ремонта, чтобы приблизить сроки начала работ. Очевидно, что эта схема коррупционна и не отвечает интересам жильцов.

Второй вариант, разработанный специалистами другого ведомства – Минэкономразвития России, также предполагает

установление ежемесячных платежей жителей на проведение ремонта, которые формально будут оставаться личными средствами собственников помещений, а практически передаваться в доверительное управление некоему управляющему органу, который назначат те же самые чиновники. При этом решение о проведении ремонта конкретного дома могут принимать как сами собственники помещений, так и контролирующее техническое состояние дома государственные органы. Недостатками данного варианта (как, впрочем, и предыдущего) являются накопительная схема, т. е. требующая длительного времени на сбор необходимой суммы для проведения ремонта в конкретном доме (но многим домам ремонт нужен сегодня, а не завтра), и риски, обусловленные как сохранностью денег в банках, так и эффективностью деятельности управляющего органа, который выбирают органы власти.

Третий вариант подготовили специалисты Фонда «Институт экономики города». Согласно ему создаётся механизм доступного кредитования банками собственников помещений дома финансовыми средствами на проведение капитального ремонта домов под государственные гарантии. При этом государство также выделяет бюджетные субсидии для внесения собственниками дома первичного взноса в уполномоченный государством банк (или банки). Эта схема в общем похожа с тем, как осуществляется капитальный ремонт домов в развитых странах с рыночной экономикой. В ней сведены к минимуму риски, связанные с накоплением средств, однако схема имеет недостаток — увязку с гарантиями государства, которые весьма слабы.

Наконец, четвёртый вариант, обнародованный руководителем Департамента ЖКХ Торгово-промышленной палаты России Андреем Широковым, предполагает проведение оценки

восстановительной стоимости по каждому дому лицензированной организацией (желательно, чтобы эта оценка была сделана с учётом рыночных расценок на проведение тех или иных работ), описание объекта недвижимости, коим должен быть признан многоквартирный дом, и государственную регистрацию этого объекта недвижимости. Под долговой вексель государство выпускает ценные бумаги, обеспеченные средствами федерального бюджета, которые в дальнейшем могут использоваться как инструмент для оплаты ремонта в конкретном доме.

Как видим, все четыре схемы упираются в гарантии государства. Однако в какой бы форме они ни предлагались, веры у людей в них немного, тем более если они растягиваются на длительный срок. Я думаю, что от этих гарантий необходимо максимально отказываться. Государство должно сразу дать то, что у него есть и имеет реальную цену. Если денег нет, пусть оно компенсирует эту долю тем, что ликвидно и со временем возрастает в цене.

В предложении Торгово-промышленной палаты начало замечательное: оценка восстановительной стоимости объекта недвижимости (я бы добавил и оценку самого объекта недвижимости) и его регистрация, а финансовая схема, основанная на гарантии государства по оплате ценных бумаг, ненадёжная. Старшее поколение граждан хорошо знает, что случилось с облигациями многочисленных государственных займов в советской России и ваучерами, полученными в результате приватизации государственного имущества в начале 1990-х гг. Кроме того, большинство собственников помещений МКД скорее всего захотят проводить капитальный ремонт своих домов без промедления, а это значит, что в короткий промежуток времени отечественные финансовые институты должны будут предоста-

вить вместо государственных ценных бумаг конкретные финансовые средства. Поскольку недоремонт жилищного фонда страны оценивается в несколько триллионов рублей, в сжатые сроки финансовые институты этих средств предоставить не смогут. И найдутся мошенники, которые под разными предложениями начнут скупать ценные бумаги у собственников помещений за заведомо низкую цену, и вместо ремонта жители «как всегда» останутся ни с чем.

Я говорил о слабостях предложений палаты в этой части Андрею Широкову, и он со мной согласился, пообещав доработать программу. Кроме того, по моему мнению, оценённый государственный долг должен содержать три части. Одну часть (скажем, 5% от стоимости недоремонта) должны внести, например, в течение года-двух сами собственники помещений (при этом малоимущие должны получить бюджетные субсидии, но тем не менее выложить из своего кармана некую минимальную сумму, допустим, 100 руб.). Этот платёж необходим, чтобы все собственники помещений почувствовали свою личную ответственность за сохранение дома, а также расплатились за свою безответственность, проявленную в течение последних 20 лет после приватизации своего жилья, за нежелание принимать участие в сохранении общего имущества. Ещё 10% средств должно предоставить государство через свои финансовые институты в обозримые сроки, скажем, год-два. Наконец 85% долга должны быть оплачены государственным имуществом (земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, в т. ч. используемыми в коммерческих целях в жилых домах), государственными акциями в акционерных обществах. Почему бы, например, при акционировании государственных (муниципальных) управляющих и подрядных

организаций (как давно предлагает сопредседатель Общественного движения «Жилищная солидарность» Дмитрий Катаев) собственники МКД не получили свою долю акций и свою долю права на управление этими организациями. Я бы добавил в этот список и ресурсоснабжающие организации, и, по крайней мере, местные средства массовой информации. Таким образом, жители домов получили бы мощные рычаги влияния на исполнителей жилищных и коммунальных услуг и соответственно на их полноту и качество. При этом у жителей появилось бы реальное право на участие в формировании тарифов и исчезла бы их унижительная роль вечного просителя у государства по уменьшению платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Зачем жителям нужно дать ликвидное государственное имущество? Затем, что это не эфемерные гарантии оплаты долга, не пустые бумажки, а материальные, осязаемые и ценные вещи. Эти вещи можно заложить в банке и получить кредит как на капитальный и текущий ремонт, так и на проведение энергосберегающих мероприятий, в т. ч. по снижению теплопотерь дома, что даёт быстрый и ощутимый эффект в виде уменьшения примерно на 40–50% платежей за тепловую энергию (а это самая большая доля в общем платеже за квартиру). Также переданные жителям в долевую собственность государственные жилые и нежилые помещения, как и дополнительный земельный участок, будут давать ежегодный существенный доход, который можно направлять на текущий ремонт дома.

Чтобы стать хозяином, подлинным совладельцем дома, чтобы чувство хозяина у жильцов постепенно пробуждалось, нужно иметь это хозяйство, а не растаскивать его, как это дела-

ют чиновники, нужно иметь то, что приносит доход, а не только разваливающийся дом, нуждающийся в больших расходах. Читатель скажет, что в доходные средства входит ежемесячная плата жителей. Однако далеко не все наши граждане достаточно обеспечены, и далеко не всегда в этом их вина. И почему в конце концов запущенные государством проблемы ЖКХ нужно решать за счёт все более «утопающего» в них жителя МКД?

КАПРЕМОНТ СТАНОВИТСЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМОЙ*

О. Сапожков

Фонд ЖКХ протянет три года – за 240 млрд. руб.

Минрегион опубликовал законопроект об изменении системы капремонта многоквартирных домов в РФ, обсуждавшийся в правительстве на протяжении как минимум всего 2011 года. По нему полномочия по ремонту многоэтажек и созданию региональных фондов капремонта ведомство предлагает передать субъектам РФ. Про долги правительства за ремонт на момент приватизации министерство в тексте не упоминает, обвиняя в «массовом неисполнении обязанностей по капитальному ремонту» собственников квартир. При этом на «переходный» период до 2015 года Минрегион предлагает сохранить Фонд ЖКХ (пока его существование ограничено 2012 годом). Потребнос-

* Сапожков О. Капремонт становится региональной проблемой / О. Сапожков // Коммерсантъ. – 2012. – 2 февр. – С. 8

ти фонда в финансах на новые три года ведомство оценивает в 240 млрд. руб.

Минрегион опубликовал законопроект с официальным названием «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»», помимо судьбы Фонда ЖКХ, затрагивающий вопрос финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Пояснительная записка к законопроекту фиксирует виновных в отсутствии прогресса в решении общероссийской проблемы капремонта многоэтажек – это собственники квартир: «Отсутствие в законодательстве норм, устанавливающих сроки и ответственность по выполнению собственниками помещений в МКД обязательств по финансированию капитального ремонта, способствует массовому неисполнению собственниками МКД обязанности по финансированию капитального ремонта», – говорится в документе. Судя по тексту законопроекта, о проблеме «недоремонта» – обязательствах государства погасить долг по капремонту в жилых домах на момент приватизации, зафиксированных в Жилищном кодексе, – решено забыть (подробнее см. материал от 8 февраля 2011 года).

Саму систему финансирования капремонта Белый дом намерен модернизировать, передав ряд полномочий регионам. Так, субъектам РФ будет передан выбор механизма финансирования региональных фондов капремонта (накопительного или кредитного) и установления порядка организации и функционирования таких фондов (включая определение минимальной платы за капремонт). Также регионам предлагается разрешить «принудительное» включение многоквартирных домов в программы капремонта «в случае непринятия собственниками помещений

решений, необходимых для его своевременного проведения и финансирования».

Полномочия по осуществлению финансирования (софинансирования) мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах также достанутся региональным бюджетам. Напомним, сейчас доля участия жильцов в оплате капремонта МКД определена Жилищным кодексом как 5% его стоимости (около 2,5 тыс. руб. за 1 кв. м). При этом в процессе капремонта домов при участии Фонда ЖКХ с единовременным привлечением средств жильцов даже в таком объёме (5% – это 125 руб. на 1 кв. м ремонтируемого жилья) возникали проблемы (см. «КоммерсантЪ» от 27 мая 2010 года). Перенос же «центров» финансирования капремонта в регионы будет сопровождаться ростом доли жильцов в нем с 5% до 66% (подробнее см. «Online» от 2 ноября 2011 года).

Законопроектом Минрегиона предусмотрен переходный период, на который предлагается вновь продлить существование Фонда содействия реформированию ЖКХ – изначально он должен был прекратить своё существование в 2011 году, позже работа фонда была продлена до начала 2013 года. Теперь «во исполнение поручений президента Дмитрия Медведева по итогам состоявшегося 15 ноября 2011 года выездного заседания Общественного комитета сторонников» Минрегион предлагает продлить срок деятельности фонда до 31 декабря 2015 года. Ведомство отмечает: по итогам четырехлетнего функционирования фонда «цели реформирования отрасли к настоящему времени в общем уже достигнуты» – однако механизм «обусловленного финансирования» надлежит применять и далее – для решения «значительных проблем в жилищно-коммунальном комплексе». По крайней мере часть этого «обусловленного» финанси-

ния оценена в 240 млрд. руб.- это 70% от затрат на «расселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым в срок до 1 января 2012 года». В полном объёме расселение будет стоить 340 млрд. руб. в течение трёх лет – 28,8 тыс. руб. за 1 кв. метр с учётом инфляции.

Доступ к финансированию региональных программ за счёт Фонда ЖКХ ведомство предлагает модернизировать, исключив из закона уже выполненные регионами требования (в частности, касающиеся доли частных управляющих компаний в управлении жилым фондом). Сохранится требование фиксированной доли частных организаций коммунального комплекса («Коммерсантъ» уже отмечал, что в этой области продолжается ползучая деприватизация, см. текст от 14 декабря 2011 года) и требование «экономически обоснованных тарифов». При этом сроки ликвидации перекрёстного субсидирования Минрегион предлагает перенести до 31 декабря 2015 года – «поскольку в условиях ограничения роста платежей граждан за коммунальные услуги при постоянно повышающихся ценах на энергоресурсы сохранение этого требования ограничивает возможности коммунальных предприятий к эффективному хозяйствованию». Из новаций документа стоит отметить требование обязательного энергоаудита организаций коммунального комплекса и наличие у регионов программ благоустройства придомовых территорий и развития коммунальных сетей. Ещё одной новацией должен стать переход на трехлетнее планирование региональных адресных программ капремонта МКД – в увязке с трехлетним бюджетным процессом.

Также «в целях повышения эффективности расходования средств фонда» Минрегион предлагает отказаться от практики

переселения собственников в жилые помещения, предоставляемые им в собственность за счёт средств фонда, «ограничив для них способы переселения социальным либо коммерческим наймом». Впрочем, одним из «пряников» проекта Минрегиона должна стать возможность контроля качества проводимых работ со стороны собственников квартир: «совет дома наделяется полномочиями по приёмке работ, осуществлённых при проведении капитального ремонта за счёт средств фонда».

СТАТИСТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов и общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов *

	2008	2009
Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов – всего, тыс. кв. м	44276,3	41138,5
в том числе:		
в городских поселениях	42075,0	38620,7
в сельской местности	2201,3	2517,8
Удельный вес общей площади капитально отремонтированных жилых многоквартирных домов от общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов, процентов	2,1	1,9
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов – всего, млн. руб.	120572,3	137469,5
в том числе:		
в городских поселениях	115352,1	126020,5
в сельской местности	5220,2	11449,0

* Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России – 2010 год // Публикация на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики – <http://www.gks.ru/>

**Количество многоквартирных жилых домов,
в которых проведён капитальный ремонт
и требующих капитального ремонта**

единиц

	2008	2009
Количество многоквартирных жилых домов, в которых проведён капитальный ремонт за год	72783	72288
Количество многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта на конец года	282874	284281

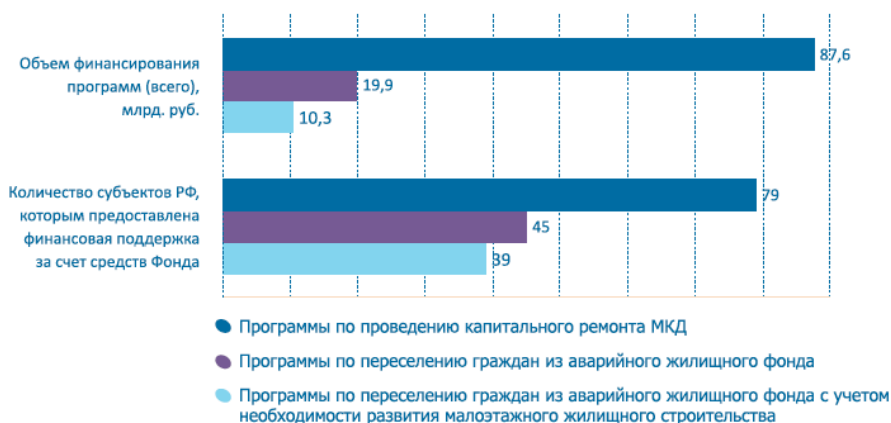
Ветхий и аварийный жилищный фонд*
(на конец года; общая площадь жилых помещений)

	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м ²	32,2	37,7	65,6	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5	99,4
в том числе:									
ветхий	28,9	32,8	56,1	83,4	83,2	84,0	83,1	80,1	78,9
аварийный	3,3	4,9	9,5	11,2	12,7	15,1	16,6	19,4	20,5
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1

* Российский статистический ежегодник – 2011 год // Публикация на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики – <http://www.gks.ru/>

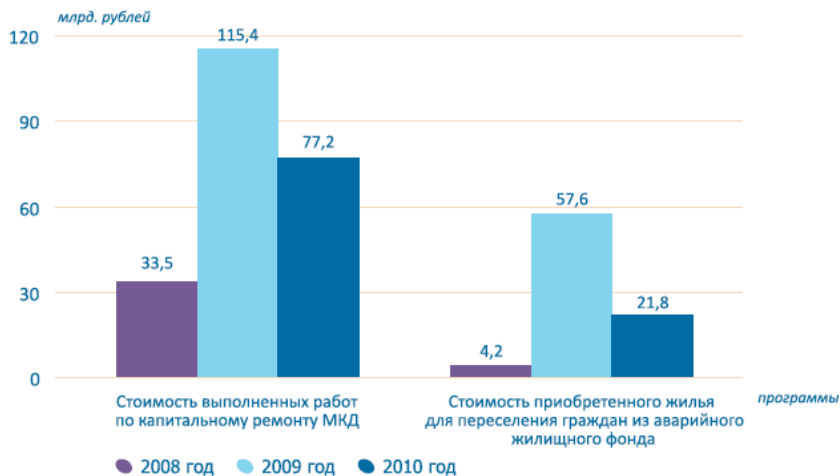
ОТЧЁТ О РЕЗУЛЬТАТАХ МОНИТОРИНГА РЕАЛИЗАЦИИ СУБЪЕКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ АДРЕСНЫХ ПРОГРАММ*

Объём финансирования региональных адресных программ в 2010 году и количество субъектов Российской Федерации, которым предоставлена финансовая поддержка за счёт средств Фонда

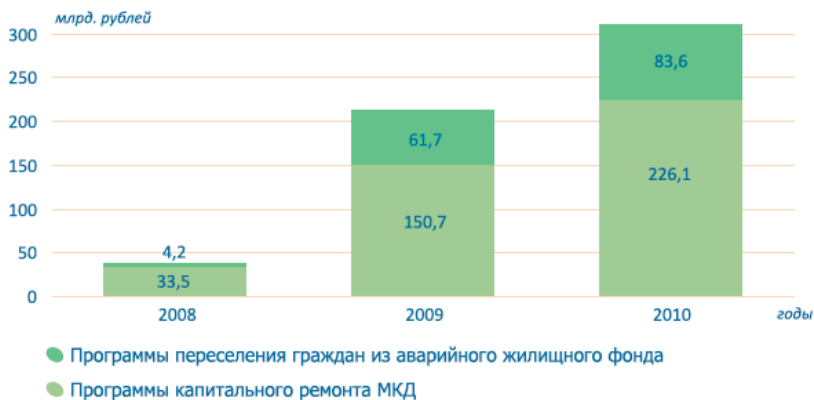


* Годовой отчёт государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2010 год // Публикация на официальном сайте Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – <http://www.fondgkh.ru/>

Стоимость мероприятий по региональным адресным программам, реализованных в 2008–2010 годах (млрд. рублей)

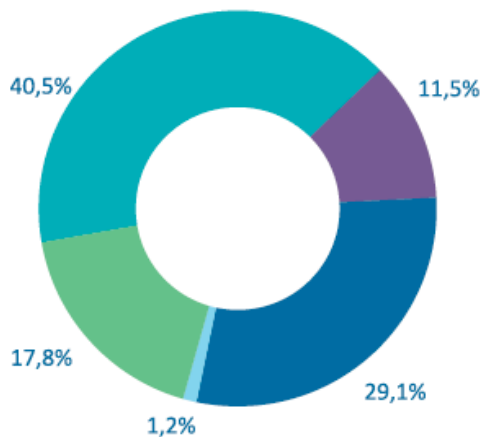


Динамика выполнения региональных адресных программ в 2008–2010 годах (накопительным итогом, млрд. рублей)

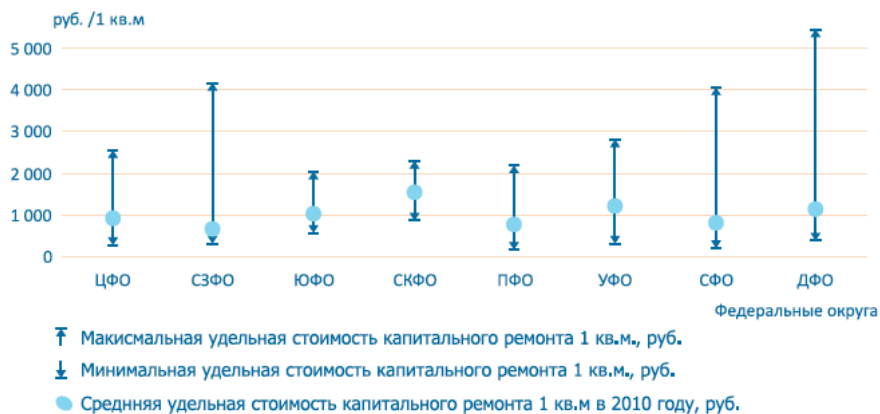


**Структура региональных адресных программ
по проведению капитального ремонта
многоквартирных домов
(по объёму финансирования, процентов)**

- Ремонт внутридомовых инженерных систем
- Ремонт крыш
- Утепление и ремонт фасадов
- Ремонт или замена лифтового оборудования
- Ремонт подвальных помещений



Средняя стоимость капитального ремонта 1 кв. м помещений в многоквартирных домах в 2010 году (руб.)



В 2010 году в 29 368 многоквартирных домах общей площадью 89 875 тыс. кв.м, в которых проживают 3,4 млн. человек, завершён капитальный ремонт по заявкам, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2008–2010 годах. В монопрофильных муниципальных образованиях работы по проведению капитального ремонта завершены в 832 многоквартирных домах (76,2%).

Региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2008–2009 годах, выполнены в полном объёме.

Указанные программы 2010 года завершены в полном объёме в 47 субъектах Российской Федерации, в том числе в 19 субъектах Российской Федерации, где расположены монопрофильные муниципальные образования (в 4 монопрофильных муниципальных образованиях реализация программ запланирована на 2011 год).

Не в полном объёме выполнены программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2010 году, в 27 субъектах Российской Федерации. Срок реализации программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Ивановской области запланирован на 2011 год. Низкие показатели выполнения указанных программ зафиксированы в Магаданской области (16%), Московской и Амурской областях (12%), Мурманской области (11%), Республике Карелия (8%).

Капитальный ремонт не завершён в 4 337 многоквартирных домах.

В структуре расходов в ходе реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2010 году, наибольшую долю занимают работы по ремонту внутридомовых инженерных систем (40,5%) и ремонту крыш (29,1%).

Реализация региональных адресных программ по проведению капитального ремонта много квартирных домов 2010 года по видам работ следующая:

- установлены приборы учёта в 11 977 многоквартирных домах;
- отремонтирована кровля площадью 16 263,1 тыс. кв. м.;
- произведено утепление и ремонт фасадов площадью 15 467,6 тыс. кв. м.;
- осуществлён ремонт или замена 6 225 лифтов;
- отремонтированы подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, площадью 3 568,1 тыс. кв. м.

Средняя удельная стоимость проведения капитального ремонта 1 кв. м многоквартирного дома в 2010 году составила 870 рублей. По сравнению с 2009 годом указанная стоимость увеличилась в 2010 году на 147 рублей. Наибольшая удельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м. установлена в Чукотском автономном округе (5 203 рубля), Ненецком автономном округе (4 070 рублей), Республике Алтай (3 985 рублей), Омской области (3 108 рублей).

Доля расходов на финансирование мероприятий по комплексному ремонту многоквартирных домов в 2010 году составляет 13 % от общего объёма финансирования региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

МАТЕРИАЛЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА



Пресс-выпуск 29 от 27 июля 2011 г.

КАЧЕСТВО УСЛУГ ЖКХ НЕ УСТРАИВАЕТ РОССИЯН*

Уровень удовлетворённости населения качеством услуг ЖКХ падает. Недовольных россиян становится больше – таких в июне 2011 г. уже 57% (против 51% в июле 2010 г. и 38% в апреле 2009 г.). А доля тех, кто удовлетворён качеством оказанных им жилищно-коммунальных услуг, наоборот, стабильно сокращается. Таковы результаты всероссийских опросов, проведённых компанией Russian Realty Research (R3) в 2005–2011 гг.

Наиболее сильное снижение уровня удовлетворённости услугами ЖКХ произошло среди жителей двух столиц (на 18 п. п.) и жителей городов с численностью более 500 тыс. чел. (на 16 п. п.). И именно в крупных городах также наблюдается значительное сокращение доли россиян, довольных качеством услуг ЖКХ. В малых же городах и среди сельского населения показатель удовлетворённости ЖКУ практически не изменился за прошедший год и остаётся на среднем уровне.

За прошедший год сократилось количество россиян, которых не затрагивают перебои с водоснабжением (23% – в 2011 г.

* Публикация на сайте «Russian Realty Research-R3». URL: <http://r3consulting.ru/index.php>.

против 31% – в 2010 г.). Большинство же испытывают такие проблемы: почти 40% опрошенных – 1–2 раза в год, а 19% – каждый месяц. И чаще всего это жители крупных городов с численностью более 500 тыс. человек.

Перебоев в электроснабжении не бывает у 44% опрошенных, и этот показатель остаётся стабильным на протяжении последних двух лет. Однако почти столько же россиян (37%) с такими проблемами всё же сталкиваются менее 1–2 раз в год, а 14% – почти каждый месяц. Что касается перебоев с газом, то бывают они у небольшого количества россиян и нечасто.

Удовлетворены ли Вы качеством жилищно-коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, техническое обслуживание жилого фонда), которые Вы получаете в месте Вашего постоянного проживания?
(% респондентов)

	Апрель 2005	Август 2007	Апрель 2009	Июль 2010	Июнь 2011
Вполне удовлетворён	7	12	12	11	10
Скорее удовлетворён	25	40	38	32	29
Скорее не удовлетворён	39	29	23	33	36
Совершенно не удовлетворён	25	14	15	18	21
Затрудняюсь ответить	4	5	12	6	4

**Удовлетворены ли Вы качеством жилищно-коммунальных
услуг (отопление, водоснабжение, техническое обслуживание
жилого фонда), которые Вы получаете в месте
Вашего постоянного проживания?**

(в зависимости от типа населённого пункта, % респондентов)

	Тип населённого пункта									
	Москва и Санкт- Петербург		более 500 тыс.		100–500 тыс.		менее 100 тыс.		село	
	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011
Вполне удовлетворён	19	9	8	4	8	8	14	14	9	11
Скорее удовлетворён	30	34	36	23	26	22	36	35	29	29
Скорее не удовлетворён	28	35	38	50	34	34	28	34	34	31
Совершенно не удовлетворён	10	21	15	19	27	33	15	13	20	22
Затрудняюсь ответить	13	1	3	3	5	3	7	5	8	7

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОК КНИГ, АВТОРЕФЕРАТОВ
ДИССЕРТАЦИЙ, НЕОПУБЛИКОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ
ПАРЛАМЕНТСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ,
ПУБЛИКАЦИЙ В ЖУРНАЛАХ И ГАЗЕТАХ**

**Книги, авторефераты диссертаций, неопубликованные
материалы парламентских мероприятий**

2010–2011 гг.

Алексеев А. Ю. Организация капитального и среднего ремонта жилищного фонда: монография / А. Ю. Алексеев [и др.]. – М., 2011. – 159 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Атаманенко С. А. Настольная книга потребителя жилищно-коммунальных услуг: монография / С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец, Т. И. Федирко. – Ростов н/Д., 2010. – 281 с.

Атаманенко С. А. Справочник по эксплуатации, содержанию и ремонту многоквартирных домов ТСЖ: справ. изд. / С. А. Атаманенко, С. Л. Горобец. – Ростов-на-Д., 2010. – 319 с.

Бесхмельницын М. И. Социальные и социально-политические аспекты реализации национальных проектов: (на материалах Счётной палаты Российской Федерации) / М. И. Бесхмельницын. – М.; Тула, 2011. – 254 с. – В содерж.: Ход реализации национального проекта «Жилище» на 2002–2010 годы; Предварительные итоги (на основе государственного аудита) реализации национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России»; Проверка эффективности реализации и оценка итоговых результатов выполнения важнейших целевых индикаторов и показателей 1-й стадии (2006–2007 годы) II этапа

федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы и подпрограмм в её составе: некоторые аспекты отчёта о результатах контрольного мероприятия; Сведения о реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жильё – гражданам России»; Направление «Увеличение объёмов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»

Горемыкин В. А. Модернизация жилищной сферы России / В. А. Горемыкин. – М., 2011. – 140 с.

Касаткин А. А. Управление воспроизводством жилищного фонда в сегменте реконструкции: монография / А. А. Касаткина. – М., 2011. – 197 с.

Коробко В. И. Экономика многоквартирного дома / В. И. Коробко. – М., 2011. – 302 с.

Маркелов К. Г. Жилищное хозяйство. Управление и самоуправление: научное издание / К. Г. Маркелов. – Иркутск, 2010. – 541 с.

Николихин К. А. Стратегия воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса в посткризисный период: автореф. дис. ... канд. экон. наук / К. А. Николихин. – СПб., 2011. – 19 с.

Общее имущество в многоквартирном доме / [М. Ю. Тихомиров]. – М., 2011. – 60 с.

Организационно-экономический механизм реализации ремонтно-воспроизводственной политики в жилищной сфере / авт.: А. Н. Кириллова, И. Л. Слепухина, Е. В. Кириллов, Е. Г. Писклов. – М., 2010. – 234 с.

Осипов Ю. Л. Повышение эффективности управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ю. Л. Осипов. – СПб., 2011. – 19 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Перспективы правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами: материалы «круглого стола» / Ком. Гос. Думы по собственности. – М., 2010.

Писклов Е. Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта жилищного фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е. Г. Писклов. – М., 2011. – 24 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. – М., 2011. – 124 с.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. – М., 2011. – 30 с.

Сабирджанов Ф. Р. Формирование системы финансового обеспечения жилищной политики: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ф. Р. Сабирджанов. – Саратов, 2011. – 19 с.

Стрембелев С. В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: научное издание / С. В. Стрембелев. – М., 2010. – 189 с.

Тарифы и нормативы услуг ЖКХ для населения. Правовое регулирование: справочное пособие / Гос. Дума Федер. Собрания Рос. Федерации; ред. М. Л. Шаккум; сост.: М. Я. Хесин, А. Н. Курский. – М.: Изд. Государственной Думы, 2011. – 62 с.

Трушковская Е. Д. Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е. Д. Трушковская. – СПб., 2011. – 18 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Управление многоквартирным домом / [М. Ю. Тихомиров]. – М., 2011. – 158 с.

Публикации в журналах и газетах 2010–2012 гг.

Алоян Р. Организация реконструкции жилья с учётом фактора комфортности проживания / Р. Алоян, В. Подживотов, М. Ставрова // Инвестиции в России. – 2011. – № 3. – С. 32–38.

Басаргин В. Ф. Капитальный ремонт нашего общего дома [вопросы модернизации ЖКХ] / В. Ф. Басаргин // Родина. – 2011. – № 3. – С. 29–31.

Басаргин В. Ф. Образ ЖКХ станет привлекательнее / В. Ф. Басаргин // Парламентский журнал «Народный депутат». – 2011. – № 2. – С. 27–31.

Басаргин В. Ф. Необходим комплекс мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства / В. Ф. Басаргин // Президентский контроль. – 2011. – № 4. – С. 28–33.

Быкова С. А. Дальний Восток: энергосбережение при капитальном ремонте объектов недвижимости [вопросы энергосбережения и энергоэффективности при проведении капитального ремонта объектов недвижимости на Дальнем Востоке] / С. А. Быкова // Российское предпринимательство. – 2011. – № 5, вып. 2. – С. 197–202.

Васильев А. Ускорение ремонта. Москвичи смогут обустроить свои дома вне очереди / А. Васильев // Новые известия. – 2012. – 14 февр. – С. 5.

Веденева О. В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда / О. В. Веденева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: «Экономика». – 2011. – № 2. – С. 266–268.

Гассуль В. А. Сметная документация и цена капитального ремонта МКД / В. А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 8. – С. 34–42.

Гуменюк В. С. Капитальный ремонт: где найти средства / В. С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 2. – С. 66–69.

Журавлев П. А. Проблемы нормативного обеспечения процесса планирования капитального ремонта / П. А. Журавлев, В. Д. Ключев // Техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания. – 2011. – № 5. – С. 50–52.

Карпова Е. В. О капитальном ремонте замолвите слово... / Е. В. Карпова // Актуальные вопросы бухгалтерского учёта и налогообложения. – 2011. – № 24.

Ким С. О внесённых изменениях в отдельные федеральные законы с подписанием № 243-ФЗ от 18.07.2011 г. [изменения в законодательстве по вопросам проведения капитального ремонта] / С. Ким // Экологический вестник России. – 2011. – № 10. – С. 52–54.

Козлова Т. Г. Пособие по осуществлению контроля за проведением, принятием законченного капитального ремонта многоквартирного дома / Т. Г. Козлова // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 8. – С. 43–50; № 9. – С. 57–60; № 10. – С. 47–53; № 12. – С. 47–55.

Корольков А. Капитальный ремонт жилья за счёт налогов ТСЖ / А. Корольков // Жилищное право. – 2011. – № 12. – С. 13–16.

Костышак М. М. Капитальный ремонт жилищного фонда как элемент экономической безопасности / М. М. Костышак // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2010. – № 9. – С. 58–64.

Костышак М. М. Капитальный ремонт жилья: проблемы и перспективы / М. М. Костышак // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 41. – С. 51–58.

Костышак М. М. Механизм планирования финансирования капитального ремонта жилищного фонда города / М. М. Костышак // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. – 2011. – № 6. – С. 31–35.

Кудров Д. А. Деньги любят счёт, а многоквартирные дома – капитальный ремонт: [Иван. обл.] / Д. А. Кудров // Национальные проекты. – 2010. – № 4. – С. 38–39.; № 5. – С. 34–35.

Ларин С. Разработка программ капитального ремонта жилищного фонда: новый подход / С. Ларин, Е. Хрусталева // Проблемы теории и практики управления. – 2010. – № 7. – С. 58–68.

Ларина С. Н. Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда / С. Н. Ларина // Финансы и кредит. – 2010. – № 40. – С. 9–15.

Лукин А. Н. Своевременный ремонт снижает экономические потери [сотрудничество Архангельск. обл. с Фондом содействия реформированию жилищ.-коммунал. хоз-ва] / А. Н. Лукин // Национальные проекты. – 2010. – № 1–2. – С. 32–33.

Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры / М. Луянен // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2011. – № 1. – С. 53–80.

Макаров О. В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов / О. В. Макаров // Семейное и жилищное право. – 2010. – № 3. – С. 37–42.

Макаров О. В. Законодательная и судебная защита прав при создании, реконструкции и капитальном ремонте объектов недвижимости (основные положения концепции) / О. В. Макаров // Правовые вопросы недвижимости. – 2011. – № 1. – С. 24–28.

Макаров О. В. Правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости в жилищной сфере: содержание и проблемы / О. В. Макаров // История государства и права. – 2011. – № 4. – С. 15–19.

Макаров О. В. Правовые основания строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости: суще-

ность и соотношение / О. В. Макаров // Бюллетень нотариальной практики. – 2010. – № 3. – С. 41–48.

Матиящук С. В. Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения / С. В. Матиящук // Жилищное право. – 2011. – № 5. – С. 85–91.

Московкин Л. Если за деньгами нет присмотра. Комитет Госдумы по ЖКХ подготовил заключение на отчёт о работе Счётной палаты в 2011 году / Л. Московкин // Московская правда. – 2012. – 24 янв. – С. 2.

Никонова Е. С. Административные аспекты в жилищных правоотношениях / Е. С. Никонова // Жилищное право. – 2010. – № 12. – С. 63–74.

Нуруллина О. В. Жилищный фонд: методика отбора домов для оказания ремонтных услуг / О. В. Нуруллина // Российское предпринимательство. – 2011. – № 12, вып. 1. – С. 135–140.

Объедков В. И. О мониторинге технического состояния жилых домов / В. И. Объедков // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2011. – № 8/9. – С. 37–39.

Олтяну А. А. Проблемы управления многоквартирными домами в процессе реформирования жилищно-коммунального хозяйства / А. А. Олтяну // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 1. – С. 268–271.

Осипов Ю. Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие / Ю. Л. Осипов // Экономическое возрождение России. – 2010. – № 2. – С. 98–101.

Перов В. А. Капитальный ремонт и модернизация в системе воспроизводства объектов жилищного фонда / В. А. Перов // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 1. – С. 351–353.

Писклов Е. Г. Механизмы воспроизводственной политики в сфере жилья на современном этапе / Е. Г. Писклов // Недвижимость: экономика, управление. – 2011. – № 1. – С. 62–68.

Платошкин А. Тарифы ЖКХ «нокаутуют» россиян / А. Платошкин // Российская Федерация сегодня. – 2011. – № 15. – С. 21–23.

Савельева О. И. Восстановление многоквартирных домов: основные проблемы и пути решения / О. И. Савельева // Жилищное право. – 2010. – № 12. – С. 35–48.

Сапожков О. Капремонт становится региональной проблемой / О. Сапожков // Коммерсантъ. – 2012. – 2 февр. – С. 8.

Ситдинов С. А. Развитие системы размещения заказов на выполнение работ по капитальному ремонту жилищного фонда / С. А. Ситдинов // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 3. – С. 290–293.

Станет ли система ЖКХ «прозрачной» // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 10 ч. 2. – С. 3–8.

Сутин Р. Я. Техническое обслуживание и ремонт оборудования жилых зданий / Р. Я. Сутин // Реформа ЖКХ. – 2011. – № 4. – С. 12–13.

Талалыкин В. Фонд финансировал капремонт и снос части ветхого жилья, а какова участь остальных развалюх? / В. Талалыкин; беседу вели Б. Глебов и М. Светланова // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2011. – № 4. – С. 6–8.

Федосеева И. Стихийное бедствие, или капитальный ремонт многоквартирных домов / И. Федосеева // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2011. – № 3. – С. 25–29.

Хмельников Б. В. Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества / Б. В. Хмельников, П. Д. Михайлов // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 6. – С. 22–27.

Хованская Г. П. В ожидании конца под гнилыми перекрытиями» [о проблемах, связанных с капитальным ремонтом жилого фонда] / Г. П. Хованская // Парламентский журнал «Народный депутат». – 2011. – № 6. – С. 18.

Хованская Г. П. Криминал в «коммуналке» [о проблемах, связанных с капитальным ремонтом жилого фонда] / Г. П. Хованская // Профиль. – 2011. – № 10. – С. 44.

Хованская Г. П. Накопительная система в капремонте жилья показала себя резко отрицательно / Г. П. Хованская; беседовал Ю. Чернега // Управа. – 2010. – № 6. – С. 51–52.

Хованская Г. П. О ЖКХ достоверно / Г. П. Хованская // Вопросы социального обеспечения. – 2011. – № 21. – С. 32.

Холопик К. В. О внесении изменений в Градостроительный кодекс в части осуществления реконструкции, капитального ремонта и выдачи разрешения на строительство / К. В. Холопик // Бюллетень Национального объединения строителей. – 2011. – № 6. – С. 140–149.

Цицин К. Г. Граждане XXI века должны жить в современных и безопасных домах / К. Г. Цицин // Муниципальная Россия. – 2010. – № 7. – С. 60–63.

Цицин К. Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян / К. Г. Цицин // Национальные проекты. – 2011. – № 6. – С. 18–21.

Цицин К. Г. После ликвидации Фонда ЖКХ реформу отрасли продолжат региональные фонды капитального ремонта / К. Г. Цицин // Национальные проекты. – 2010. – № 5. – С. 22–24.

Шавылина Ю. А. Особенности размещения заказа на выполнение капитального и текущего ремонта / Ю. А. Шавылина // Бюджет. – 2010. – № 10. – С. 90–95.

Шенбергер Д. С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

/ Д. С. Шенбергер // Проблемы учёта и финансов. – 2011. – № 2. – С. 62–65.

Щербань В. Д. Использование и сохранность жилищного фонда / В. Д. Щербань // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 3. – С. 43–53.

Юрченко В. А. Жилищно-коммунальному комплексу требуется серьёзная модернизация [беседа с губернатором Новосибирской области о развитии систем коммунальной инфраструктуры области] / В. А. Юрченко // Эксперт. – 2011. – № 1. – С. 53–54.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Потенциальные модели финансирования капитального ремонта в России

- Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта»
- Модель 2 «Фонд ремонта дома в сочетании с другими источниками»

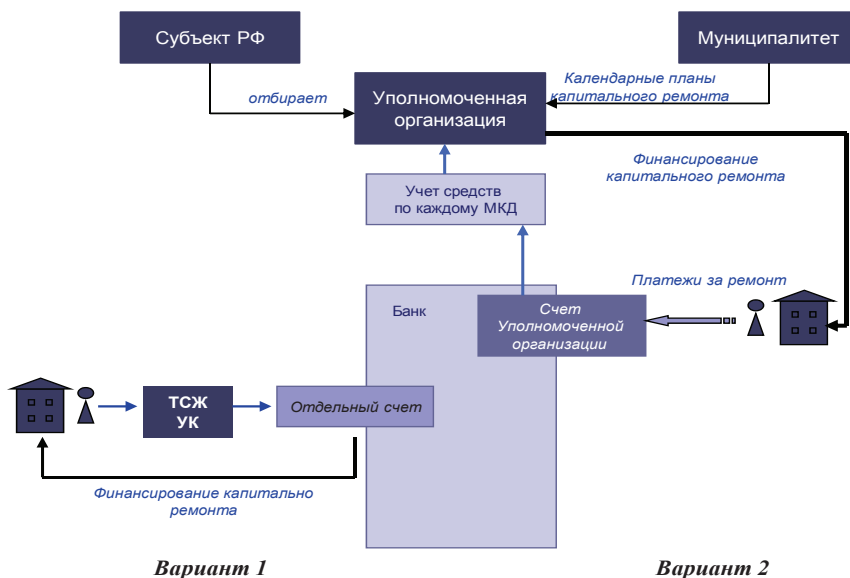
Модель 1. «Взаимное финансирование» (модель 1-ВФ)

Модель предложена Министерством регионального развития РФ

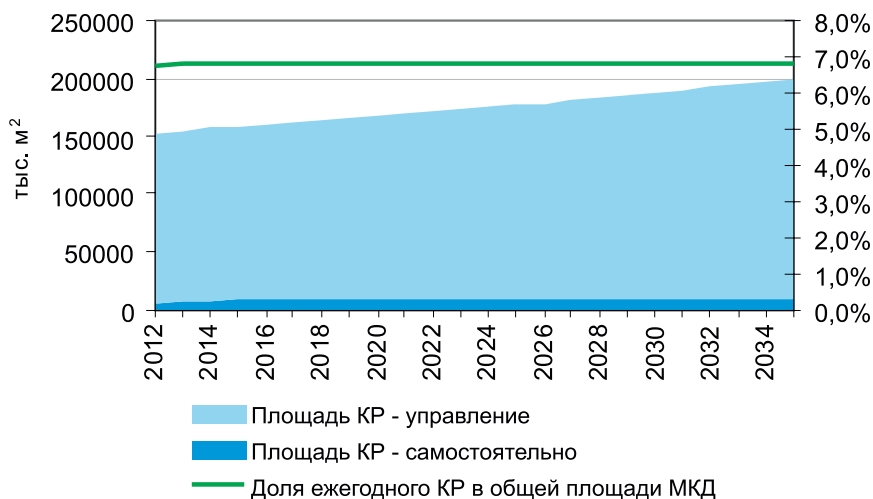
Ключевые элементы модели

- Обязательная ежемесячная плата за капремонт
- Размер платы устанавливает ОМС единым для всех МКД муниципального образования
- 2 варианта распоряжения средствами (выбирается на общем собрании):
 - используются домами самостоятельно для оплаты капремонта, возврата заемных средств, взятых на капремонт;
 - передаются в управление уполномоченной организации (Региональному фонду) для формирования средств взаимного финансирования капремонта МО
- Муниципалитет в варианте 2 утверждает планы капитального ремонта на территории МО за счет средств Регионального фонда (*очередность проведения капитальных ремонтов за счет собранных в региональном фонде средств*)

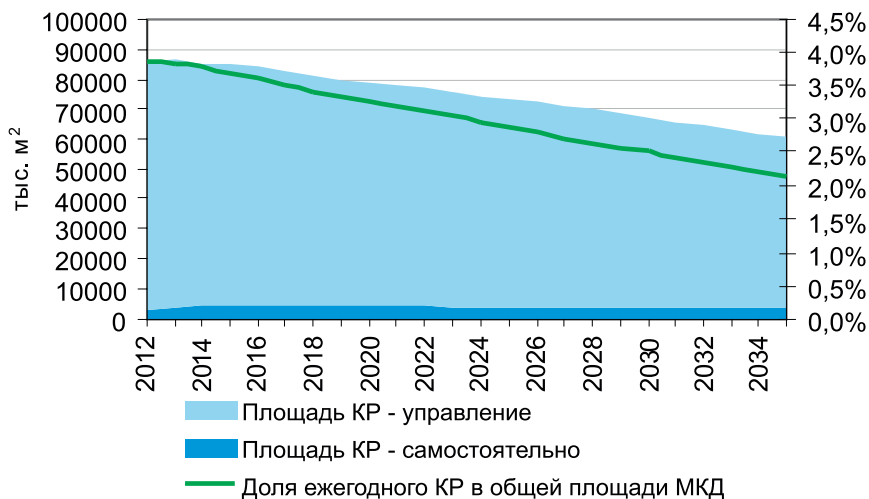
Схема организации капитального ремонта в рамках реализации модели



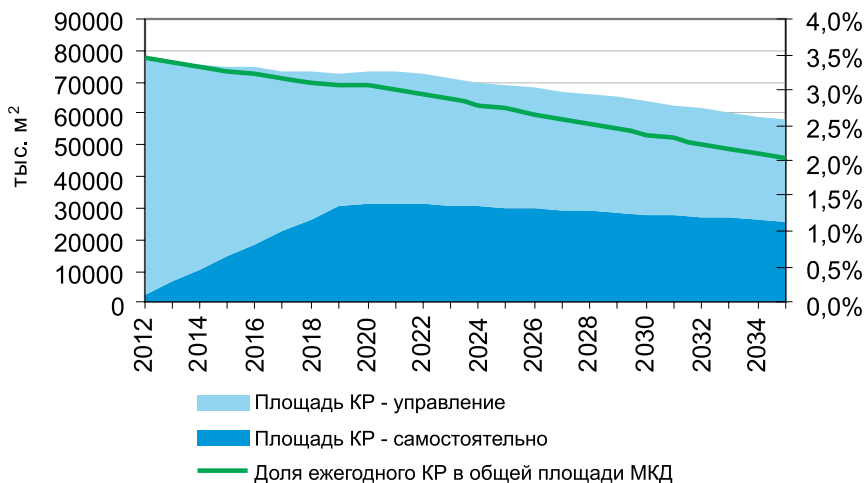
Объёмы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 1-ВФ



Объёмы капитального ремонта МКД по сценарию 1



Объёмы капитального ремонта МКД по сценарию 2



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 3

Наиболее вероятным принят сценарий 3:

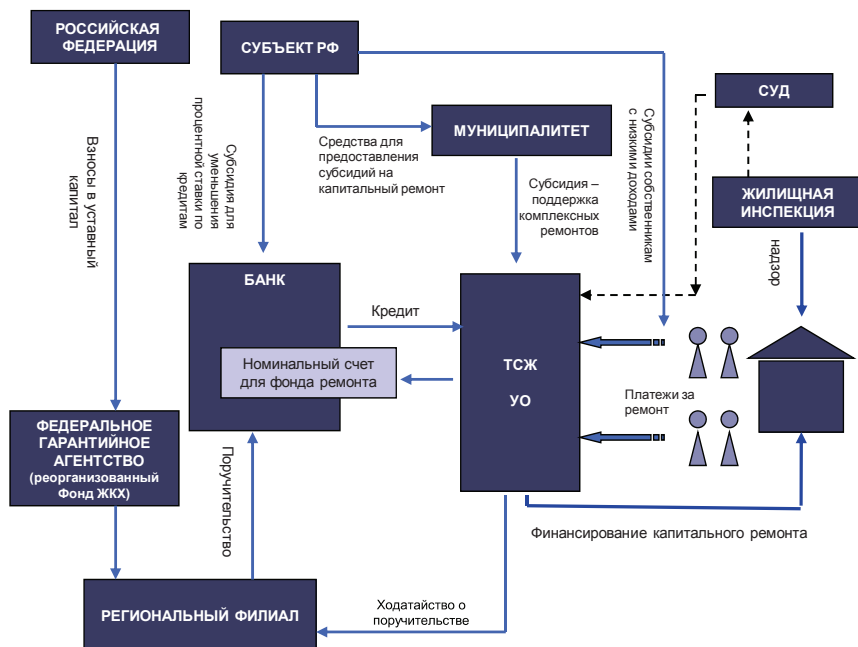
- В начальный период бюджетное софинансирование равно сумме накопленных средств, затем его доля уменьшается ежегодно на 4 пункта.
- В начале работы модели только 5 % многоквартирных домов принимают самостоятельные решения о капитальном ремонте, а 95% домов передают средства в региональный фонд капитального ремонта.
- С течением времени доля домов, решивших принимать самостоятельные решения, увеличивается до 40%. Это, в основном относительно новые дома, которые понимают, что в региональном фонде очередь до них дойдёт не скоро.
- Учитывается также, что выбор исполнителей на капитальный ремонт за счёт средств регионального фонда будут делать чиновники, а не собственники помещений, это приведёт к увеличению стоимости на 10% (коррупционная надбавка).

Модель «Фонд ремонта дома» 2-ФРД

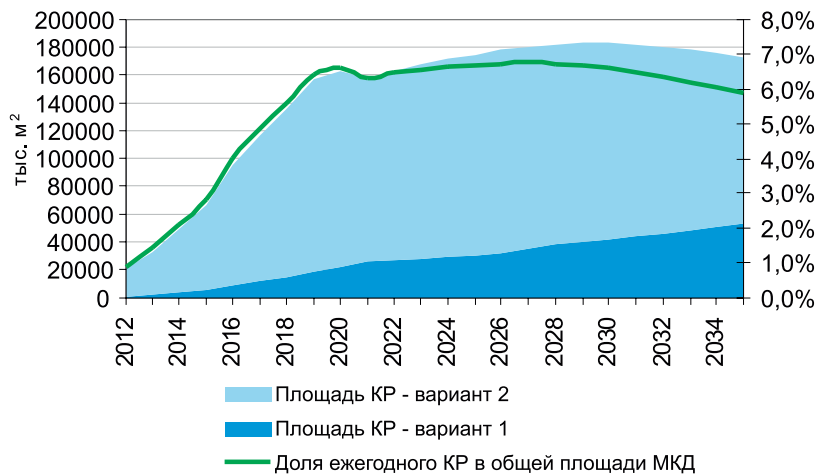
Ключевые элементы модели

- Обязательное формирование фонда ремонта дома в минимальном размере, установленном субъектом РФ
- Обязательная ежемесячная плата только в пределах формирования фонда ремонта дома
- Собственники на общем собрании имеют право увеличить размер фонда дома
- Средства фонда ремонта дома являются общими средствами собственников помещений в МКД
- Возможности привлечения заемных средств:
 - заемщик кредита – ТСЖ или УК
 - обеспечение кредита – средства фонда ремонта дома, а также обязательства собственников по внесению платежей за ремонт
 - дополнительное обеспечение – поручительство регионального гарантийного агентства
- Меры господдержки:
 - субсидии на проведение комплексных ремонтов
 - учет платежей за капремонт при предоставлении жилищных субсидий гражданам с низкими доходами

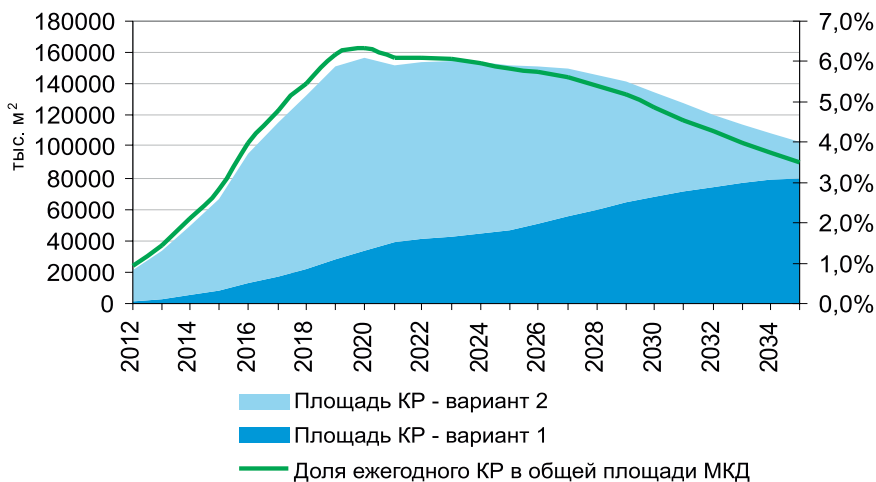
Схема организации капитального ремонта в рамках реализации модели



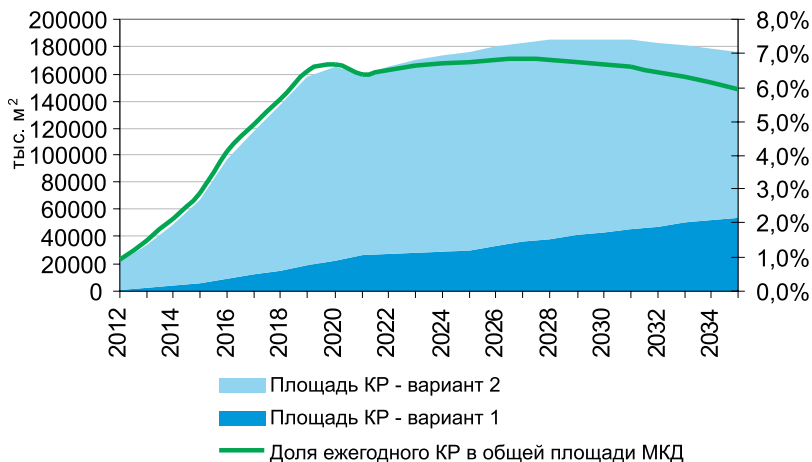
Объёмы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 2-ФРД



Объёмы капитального ремонта МКД по сценарию 1



Объёмы капитального ремонта МКД по сценарию 2



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 3

Выбирается наиболее консервативный сценарий 3:

- Постепенно с ростом накоплений увеличивается доля домов, принявших решение о комплексном ремонте (вариант 1).
- Накопление опыта кредитования позволяет со временем удлинить срок предоставления кредита и снизить процентную ставку.
- В случае получения кредита собственники жилья принимают решение о дополнительных платежах на капитальный ремонт, которые превышают обязательные.
- Объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027 гг., а затем начинают снижаться; это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных КР, объемы которых возрастают к 2035 г. до 53-80 млн. м², а их доля – до 1,8-2,7% в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. комплексно ремонтируется 84% жилищного фонда МКД, которые сегодня старше 40 лет, 70% жилого фонда МКД, которые сегодня старше 25 лет.

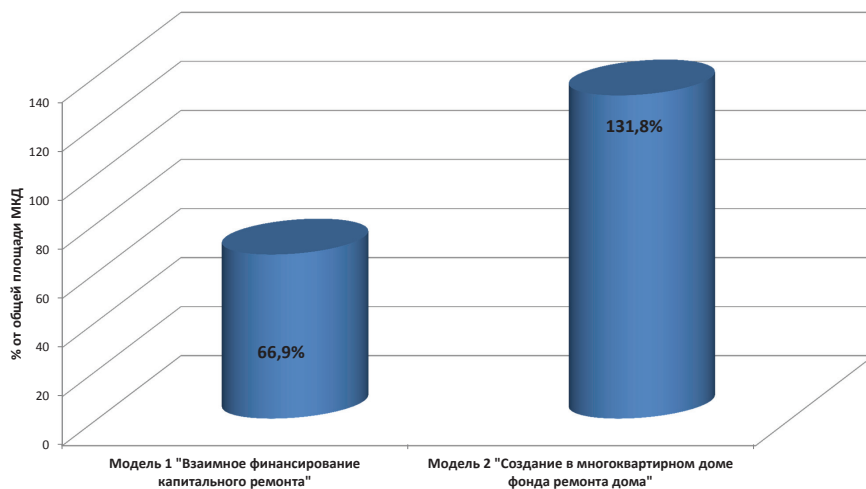
Критерии для проведения сравнительного количественного анализа

ИНТЕГРАЛЬНЫЕ КРИТЕРИИ	ДИНАМИЧЕСКИЕ КРИТЕРИИ
Объем выполненных капитальных ремонтов за прогнозируемый период	Динамика объемов капитального ремонта
Объем выполненных комплексных капитальных ремонтов за прогнозируемый период	Динамика бюджетного субсидирования МКД
Расходы на выполнение капитальных ремонтов	
Объем бюджетной поддержки за период прогнозирования	

Анализ объёма выполненных капитальных ремонтов за период 2012-2035 гг.

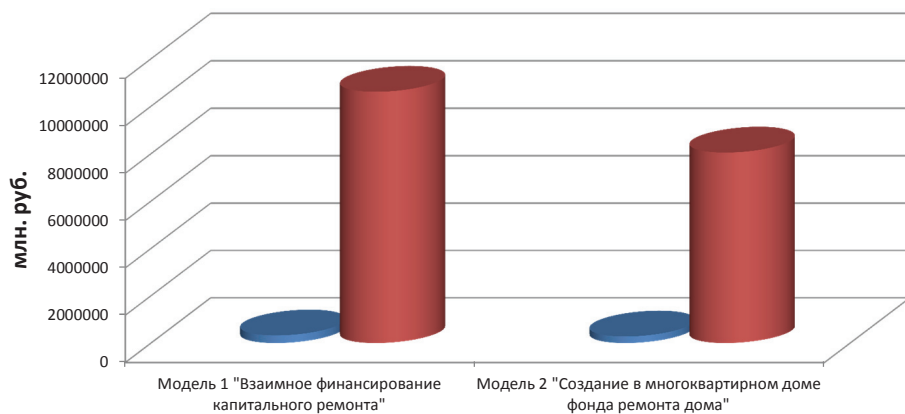


Анализ доли площади капитально отремонтированных МКД за период 2012-2035 гг. относительно общей площади МКД



■ Доля площади МКД, где выполнен капитальный ремонт за период 2012-2035гг. (%)

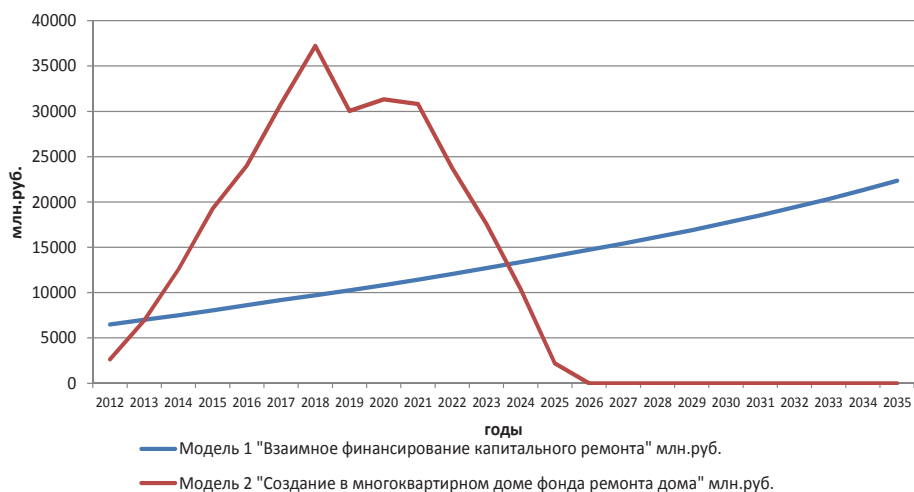
Анализ суммарных затрат и объёма бюджетной поддержки на капитальный ремонт МКД за период 2012-2035 гг. млн. руб.



■ Объем бюджетной поддержки за период 2012-2035гг.

■ Суммарные затраты на капитальный ремонт за период 2012-2035гг.

Динамика бюджетного субсидирования МКД для проведения капитальных ремонтов



СОДЕРЖАНИЕ

Приветственное слово заместителя Председателя Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации О.В Морозова	3
Выступления участников парламентских слушаний	
Г. П. Хованская.....	5
Е. Л. Николаева	11
П. В. Шпилевой	16
И. Э. Файзуллин.....	20
В. М. Талалыкин	24
М. С. Кононенко	27
П. Р. Качкаев.....	30
С. Б. Сиваев	33
М. Э. Никольский	38
Д. В. Аниськов	41
И. Е. Миняев	45
А. В. Долганов	48
А. Р. Мусифуллин	52
В. П. Парфенов	55
С. В. Разворотнева	59
Е. А. Галиновская	63
А. А. Сокин	67
С. Н. Давыдов	69
А. Ю. Фенев	72
А. В. Широков.....	75
В. В. Зубарев	77
А. В. Чибис.....	79
Н. С. Сафронов	82
А. Б. Рыжов	85
Рекомендации парламентских слушаний	88

Публикации в журналах и газетах	104
<i>Хованская Г. П.</i> Накопительная система в сфере жилищного капремонта показала себя резко отрицательно	104
<i>Цицин К. Г.</i> Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян (вопросы капитального ремонта многоквартирных домов)	107
<i>Матиящук С. В.</i> Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения	111
<i>Хмельников Б. В., Михайлов П. Д.</i> Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества	120
<i>Шенбергер Д. С.</i> Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	129
<i>Веденева О. В.</i> Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда	139
<i>Гуменюк В. С.</i> Капитальный ремонт: где найти средства	147
<i>Сапожков О.</i> Капремонт становится региональной проблемой	153
Статистические материалы	158
Материалы социологического опроса	166
Дополнительный список книг, авторефератов диссертаций, неопубликованных материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах и газетах	169
Приложение	179

**СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ: НОВЫЕ ПОДХОДЫ, ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

*По материалам парламентских слушаний
6 апреля 2012 года*

Электронное издание

ООО «Новосибирский издательский дом»
г. Новосибирск, ул. Пархоменко, 72, оф. 363

Редактор Нарбут В.В.
Корректор Романосова Т.Д.
Компьютерная вёрстка Владимирова С.В.

Подписано к выпуску 03.10.2012
Формат А5