

Ремонт делом красен

В прошлом году новая система капитального ремонта многоквартирных домов заработала во всех регионах страны. Несмотря на то, что первые дома уже отремонтированы, а Конституционный суд РФ признал законность сборов, систему капитального ремонта продолжают критиковать. На прошлой неделе Российский союз промышленников и предпринимателей заявил, что нынешняя система не гарантирует проведение капремонта и сохранность сборов от обесценивания. Предприниматели предлагают в срочном порядке внести изменения в существующую систему капремонта. Муниципальный депутат одного из районов Москвы, научный сотрудник Института проблем рынка РАН Константин ЯНКАУСКАС согласен с этим предложением и считает, что государство даже в кризис имеет возможности выполнять взятые на себя еще 25 лет назад обязательства



— Государство стало выделять большие средства на капремонт многоквартирных домов с 2006 года, когда был принят ФЗ №185. Каждый дом мог принять участие в различных программах по капремонту кровли и фасада, замене лифтов и коммуникаций, если накопил 20% и более от общей стоимости ремонта. В таком режиме программа действовала около четырех лет. Только Тверская область получила от Федерации порядка 5 млрд рублей. Затем был принят федеральный закон о переселении граждан из ветхого и аварийного жилья, который при поддержке Федерации будет работать до 2017 года. Константин Стасисович, как вы оцениваете принятые государством меры?

— Если рассматривать историческую последовательность, то точка отсчета — не середина нулевых, а 1991 год, когда был принят закон о приватизации жилищного фонда. Можно вспомнить тот факт, что приватизировались только квартиры без учета общего домового имущества. В Москве и других городах нашей страны до сих пор существуют проблемы с приватизацией подвалов, чердаков и придомовых территорий. Муниципалитеты сдают их бизнесменам, поэтому с большой неохотой отдают лакомый кусочек жителям.

Но вернемся к закону о приватизации. В нем есть статья №16, в которой говорится, что если помещение было приватизировано в ненормативном состоянии, то бремя капитального ремонта ложится на прежнего собственника, то есть на государство. И это правильно! Большинство многоквартирных домов в крупных городах страны были построены во времена строительного бума, в 1960-1970-х годах. Согласно советским нормативам, в них за 30 лет эксплуатации необходимо было провести минимум один выборочный и один комплексный капитальный ремонт. Но в большинстве случаев этого сделано не было.

Российская власть взяла на себя обязательства отремонтировать

эти помещения, но не сделала этого по разным причинам. В 1990-е годы у государства просто не было денег, а в нулевые почти все средства стали направляться в федеральный бюджет, поэтому регионы не имели возможности финансировать капитальный ремонт. В своем вопросе вы упомянули о том, что государство стало выделять средства на капитальный ремонт, начиная с 2006 года. Да, эти программы принесли свои плоды, но глобально ситуацию не решили. Многие дома собирали средства для участия в этих программах, и когда их отменили, остались ни с чем.

Можно также вспомнить, что управляющие компании собирали средства на капитальный ремонт (они были прописаны отдельной строкой в платежке или включены в строку «Содержание дома»), но сейчас выясняется, что во многих случаях эти деньги исчезли. Куда же смотрят наши правоохранительные органы?!

Проблема износа жилфонда усугублялась с каждым годом, и государство нашло изящный выход из этой ситуации — переложило бремя капитального ремонта полностью на плечи граждан. При этом люди платят взносы, а когда будет проведен ремонт, решают не они, а чиновники. Даже если дом хранит средства на спецсчете, то без разрешения властей его жильцы не могут провести капитальный ремонт.

Получается, что люди, которые приватизировали свое жилье и уже собирали средства на капитальный ремонт, будут десятилетиями копить на него деньги, хотя его должно было сделать еще советское государство. Разве это справедливо?

— Получается, собственники приватизированного жилья имеют возможность через суд обязать государство провести капитальный ремонт?

— Такие прецеденты уже есть. Например, в Омской области суды выносили множество решений в пользу собственников. Мэрия Омска даже открыто просила горожан подавать на нее в суд, чтобы у администрации города была возможность обратиться за финансовой помощью к властям области.

Но все упирается в глобальную проблему — в отсутствие у муниципальных и региональных властей денег. Это следствие разбалансировки межбюджетных отношений. У нас разница между доходами федерального и всех региональных бюджетов ежегодно составляет 5 трлн (!) рублей. При этом на региональные бюджеты приходится более 90% всех расходов на ЖКХ, в том числе на капитальный ремонт, а также от 70 до 80% всех расходов на социалку. Это огромная проблема, о которой нужно говорить.

— В своих публикациях вы упоминаете о том, что нынешняя система капитального ремонта уже провалилась. Аргументируйте свою позицию.

— В 2015 году система капитального ремонта заработала во всех регионах (только в Москве — с запозданием), поэтому ее можно взять за ориентир. В начале этой весны вице-премьер правительства страны Дмитрий Козак заявил, что общая сумма средств, собранных на финансирование капитального ремонта жилья, в прошлом году составила чуть менее 100 млрд рублей. При этом собственно на ремонт было потрачено всего 25 млрд рублей. Остальные средства остались на счетах региональных фондов капитального ремонта. При этом уровень неплатежей по стране составил в среднем 33%. В 2016-2017 годах объем собранных средств может незначительно вырасти — примерно до 110-120 млрд рублей в год. Отмечу, что сейчас жилье ремонтируется в три этапа, хотя многие дома нуждаются в немедленном комплексном капитальном ремонте.

Показательно, что большинство субъектов страны, в том числе Москва, Краснодарский край, Новосибирская и Тверская область, отказались от индексации взносов. В среднем по стране взносы увеличились всего на 40 копеек с каждого квадратного метра. Даже если предположить, что каждый год абсолютно все регионы будут индексировать размер взноса на 50 копеек, это увеличит общий объем собранных средств чуть более чем на 1,5 млрд рублей ежегодно.

Таким образом, к 2020 году объем собранных на капремонт средств составит 550-600 млрд

рублей. Но в момент создания новой системы капитального ремонта эксперты Фонда содействия реформированию ЖКХ говорили о том, что к 2020-му нужно накопить 5 трлн рублей, чтобы отремонтировать 1,7 млрд кв. м жилья. Именно на эти цифры ориентировались региональные программы по капитальному ремонту, которые были приняты на 30 лет. Но реально удалось собрать только 12% от заявленной суммы. Очевидно, что это полный провал системы! Если она все-таки будет функционировать дальше, то к концу 30-летних региональных программ выяснится, что треть и более домов не будут вообще отремонтированы, потому что на это просто не хватило средств.

— На расширенном заседании Президиума ЦИК партии «Единая Россия» еще в прошлом году прозвучало предложение принять норму, которая введет солидарную ответственность государства за сохранность данных средств в полном объеме. То есть если ремонт не состоится или банк, где хранятся средства, обанкротится, людям вернут их деньги. Как вы оцениваете эту меру и будет ли она принята?

— Идея правильная, ее нужно было изначально прописать в нынешней системе капитального ремонта. На данный момент люди могут получить средства назад в том случае, если их дом будет признан аварийным. Это очень небольшой процент. Если страховые взносы на капремонт будут приняты, то мы получим те же обязательства государства по капитальному ремонту, только в отложенной форме. Если наши расчеты верны, то к моменту окончания этой программы порядка 30-40% домов не будут капитально отремонтированы. Их жителям придется вернуть средства. А где государство их возьмет? И не проще ли, если они найдутся, потратить их все-таки на капитальный ремонт? Тут есть важный нюанс. Будут ли эти взносы индексированы? Если нет, то те, кто платил исправно за ремонт, но его не дождался, получат по страховке обесценившиеся за 30 лет ожидания средства.

— Как, на ваш взгляд, выглядит и работает справедливая система капитального ремонта?

— Каким может быть радикальное решение? Отменить программу, деньги, собранные в «общем котле», потратить на ремонт совсем изношенных зданий, а средства на спецсчетах оставить в распоряжении собственников.

Что дальше? Пусть каждый дом создает свой спецсчет, на который государство направит субсидию, размер которой высчитывается с учетом возраста и срока капитального ремонта отдельных элементов инженерных сооружений дома. Дома, которые построены до 1965 года, нужно полностью отремонтировать за счет государства. Дальше берем период с 1965 по 1991 годы. Тут размер финансирования мог бы колебаться в пределах от 30 до 70%. Разумеется, собственники нового жилья, построенного после вступления в силу закона о приватизации, должны ремон-

тировать его полностью за свой счет. Государство может выделять им субсидии, если найдет для этого возможность.

Важно, что жители дома, а не власти должны сами решать, что они будут ремонтировать в первую очередь. Развитый институт жилищного самоуправления — это барьер коррупции. В разных районах Москвы бывали случаи, когда ТСЖ ставили на своей территории светильник в 4-5 раз дешевле, чем местные власти по соседству. Чувствуете разницу? Можно привлекать к этому процессу инвесторов. Таким образом, государство сэкономит на капитальном ремонте, а жители активно будут включены в процесс.

— Если государство все-таки захочет выполнить свои обязательства по капремонту, где оно найдет на это средства?

— Только за 2014 год доходы федерального бюджета превысили доходы региональных бюджетов на 5,5 трлн рублей. Достаточно ежегодно перераспределять регионам 10% от этой суммы, и они смогут выполнить обязательства по капитальному ремонту. Ежегодно федеральный бюджет выделяет на статью «Национальная экономика» порядка 3 трлн рублей. Половина этой суммы тратится на поддержку государственных корпораций, многие из которых прибыльны. Если хотя бы часть из них приватизировать, то высвободятся огромные средства, которые можно потратить, в том числе, на капитальный ремонт.

Еще один способ решения проблемы капитального ремонта — привлечение инвесторов. Они могли бы реализовать программы комплексной реновации старых кварталов. Люди получили бы долгожданный ремонт, а инвесторы — дополнительную площадь. А если привлечь к процессу капитального ремонта и реновации зданий жителей, то удастся значительно сэкономить. Как показывает практика, минимум в два-три раза! В общем, даже в кризисной ситуации возможности решить проблему капитального ремонта есть. Было бы желание!

— Пока вероятность отмены существующей системы капитального ремонта невелика. Что вы порекомендуете жителям в сложившейся ситуации?

— В первую очередь я советую бороться с силами, провести общее собрание и перевести уже накопленные взносы на капитальный ремонт из «общего котла» на спецсчет, чтобы они были защищены от инфляции и вы могли их контролировать. Создавайте ТСЖ и управляйте своим домом самостоятельно. Это принесет очень хорошие плоды. Во-вторых, дайте наказ кандидатам в депутаты Государственной Думы пересмотреть существующую систему капитального ремонта. Я надеюсь, что когда половина Госдумы будет избрана по одномандатным округам, то ее депутаты будут иметь несколько иное мышление. Они будут не конкретной партии, а своим избирателям.

Андрей САБЫНИН

Полную версию интервью читайте на www.afanasy.biz