

Капитальное время

В этом году все жители страны, проживающие в многоквартирных домах, начнут массово платить за капитальный ремонт общедомового имущества. Первые платежи за июль жителям Тверской области придут уже в августе. Федеральный закон о капремонте был принят в конце 2012 года. Затем регионы на его основе приняли свои законы, которые полностью вступят в силу в этом году. Новая система только начинает действовать, поэтому граждане пока не разобрались во всех ее нюансах. Самые актуальные моменты мы обсудили с председателем постоянного комитета по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного Собрания Тверской области Александром ТЯГУНОВЫМ



— Сбор средств за капремонт общедомового имущества многоквартирных домов впервые введен Жилищным кодексом РФ в 2006 году. Он был добровольным и осуществлялся только по общему решению собственников. К сожалению, воспользовались своим правом единицы — тысячи домов так и не были приведены в порядок. С этого года государство решило принципиально изменить подход к этому вопросу, создав целую систему капремонта. Александр Александрович, готова ли Тверская область к данной ситуации?

— В первую очередь хочу отметить, что необходимость принятия этого документа назрела давно. К сожалению, большинство граждан, приватизировав квартиры, так и не почувствовали себя собственниками дома и прилегающей к нему территории. На данный момент большая часть жилфонда как Тверской области, так и других регионов России износилась на 30-70%. Оценив масштабы надвигающейся катастрофы, власть приняла решение создать систему капитального ремонта, взяв на себя более половины его стоимости.

В Тверской области уже начал работу региональный оператор, который будет реализовывать программу, рассчитанную на 30 лет. За это время капитальному ремонту подвергнутся 11500 домов. В текущем году ремонт будет осуществлен всего в 107 домах. На эти цели из регионального бюджета выделено 41,5 млн рублей, из бюджетов муниципалитетов региона также 41,5 млн рублей и еще 89,6 млн рублей будет перечислено из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Общая сумма составит 179,6 млн рублей. Значительную часть средств плюс пер-

числят жители региона. Правительство Тверской области разработало положение о кредитной организации. Был проведен конкурс, победителем которого стал Сбербанк. Именно он будет аккумулировать средства на капремонт.

Хорошо, что у нас есть время, чтобы отработать функционирование системы в небольшом масштабе. Некоторые эксперты призывают федеральные власти перенести срок реализации закона о капремонте на более поздний срок, но я с ними категорически не согласен. Я считаю, что необходимо пройти переходный период становления новой системы уже сейчас. Тогда, исправив найденные недочеты, через несколько лет мы получим хорошие плоды. Отмечу, что члены рабочей группы, созданной при комитете по строительству, жилищно-коммунальному комплексу и тарифам Законодательного Собрания Тверской области, постоянно мониторят процесс подхода к исполнению регионального закона.

— Раньше собственники, которые добровольно собирали средства на капремонт, платили в среднем 2 рубля за кв. м. Сколько теперь будут платить в месяц за капремонт жители Тверской области?

— Собственники помещений в неблагоустроенных домах будут платить 4,4 рубля за кв. м. Жители домов без лифта — 5,6 рубля за кв. м, а с лифтами — 7,7 рубля за кв. м. Да, раньше многие собственники добровольно собирали средства на капремонт, но они не были вы-

делены в общей сумме платежей, поэтому многие недобросовестные управляющие компании потратили их не по назначению. К сожалению, в большинстве случаев вернуть деньги граждан не удалось. Теперь же плата за капремонт выделена отдельной строкой, поэтому подобные ситуации исключены.

— Жители Тверской области в срок до 1 июня должны были выбрать на общем собрании собственников один из трех способов хранения средств на капремонт —

Я считаю, что необходимо пройти переходный период становления новой системы уже сейчас. Тогда, исправив найденные недочеты, через несколько лет мы получим хорошие плоды.

собственный спецсчет, спецсчет у регионального оператора и «общий котел». Какой вариант оказался наиболее популярным? В чем принципиальная разница между ними?

— Всего лишь 10% жителей самостоятельно определились с выбором. За остальные 90% решение приняли муниципалитеты, которые предсказуемо выбрали почти для всех домов «общий котел». Отмечу, что самый главный носитель исполнения этого закона — жильцы. Они хозяева своего дома. Это самый главный моральный момент всего жилищного законодательства. Пока они воспринимают это как

обузу, но менталитет постепенно меняется.

Принципиальный момент: у граждан всегда есть возможность повлиять на ситуацию. Несмотря на то, что деньги идут в «общий котел», оператор учитывает средства каждого дома отдельно. Раз в два года жители могут поменять способ хранения средств или увеличить размер сбора, чтобы быстрее собрать необходимые 30% от общей суммы ремонта. В этом случае они имеют право подать заявку на пересмотр сроков проведения капремонта своего дома.

Жители, которые будут хранить средства на своем спецсчете (в основном ТСЖ и ЖСК), сами отвечают за проведение конкурса по выбору подрядной организации и приемку работ. Возможно, в ближайшее время мы внесем в наш областной закон изменения, которые позволят жителям заключать с региональным оператором соглашение о проведении конкурса. Все-таки это очень непростая процедура, с которой знакомы далеко не все граждане.

— Многие ТСЖ и ЖСК недовольны принятым законом. Они поддерживают свои дома в хорошем состоянии за счет текущего ремонта. Получается, что им придется отказаться от работающей практики и собирать средства только на капремонт?

— Закон только начинает действовать. По мере необходимости в него еще будут вноситься изменения. На мой взгляд, можно позволить ТСЖ и ЖСК тратить собираемые деньги на текущий ремонт. Я думаю, что этот вопрос будет рассмотрен в ближайшие годы. Давайте подождем, когда система начнет работать в полную силу.

— Региональная программа капремонта, рассчитанная на 30 лет, была опубликована весной этого года. Эксперты и простые жители нашли в ней множество неточностей. Не скажется ли это на реализации программы?

— Нет, программа разбита на трехлетние бюджетные периоды, после каждого из них она будет серьезно корректироваться, а небольшие изменения будут вноситься ежегодно. Программа составлялась по данным, которые предоставили муниципалитеты. Они должны были заполнить анкету по каждому дому, в которой было более 30 пунктов. Некоторые

районы заполнили только два — год строительства и этажность. Почему так получилось? Дело в том, что в свое время многие муниципалитеты не провели массовую паспортизацию домов. Для сравнения: в Санкт-Петербурге паспортизацией охвачено 59% домов, а в Тверской области всего 7%.

Если у дома есть паспорт, составление проектно-сметной документации для него стоит почти в два раза дешевле. Получается, что из-за нерасторопности большинства муниципалитетов жителям придется тратить дополнительные средства. Что гражданам делать в этой ситуации? Я думаю, что заказывать паспорт дома теперь уже нет смысла, ведь он будет составлен в процессе изготовления проектной документации. Если граждане увеличат размер платежей, тогда их дом отремонтируют раньше срока, указанного в программе.

— В год в Тверской области будут капитально ремонтировать 400-500 домов. По мнению экспертов, региональному оператору будет непросто найти необходимое количество подрядных организаций. Вы с этим согласны?

— Такая проблема действительно существует, рынок капремонта еще не сформировался. На мой взгляд, этот вопрос можно легко решить — 90% работ капитального ремонта совпадает с общестроительными, значит, их могут выполнять уже действующие в области компании. Мы рекомендовали региональному оператору заключить договор с саморегулируемой организацией строителей Тверской области, в которую входят 320 организаций. Необходимо использовать подобные мощности. Это также даст нам гарантию того, что все работы будут выполнены качественно.

— Уже в августе жители Тверской области впервые заплатят за капремонт. Им придет отдельная квитанция или услуга будет включена в общую платежку?

— Региональный оператор первое время будет использовать оба варианта. Если ваша УК уже заключила договор с оператором, плата за капремонт будет включена в общую платежку. Если договора нет, вам пришлют отдельную квитанцию. Большинство ТСЖ хранят деньги на спецсчете, поэтому средства будут собираться самостоятельно. Отмечу, что со временем, когда система устоится, региональный оператор планирует полностью перейти на самостоятельный сбор средств — это гарантия того, что региональная программа будет выполнена им в полном объеме.

Андрей САБЫНИН