

Если хочется, то можно

На капитальный ремонт домов можно будет взять кредит. Это позволит собственникам сократить время ожидания ремонта, ведь для многих оно наступит спустя 20 лет. С такой инициативой на прошлой неделе выступил Минстрой РФ

Напомним, что в декабре 2012 года в Жилищный кодекс РФ были внесены поправки, которые регламентировали порядок проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Теперь капитальный ремонт будет оплачивать сами собственники жилья. Уже в мае 2014 года они получат первые квитанции, в которых будет отражен ежемесячный взнос. Напомним, что на основании постановления правительства Тверской области для жителей домов, оснащенных лифтом, ежемесячная оплата составит 7,7 рубля за 1 кв. м общей площади помещения. Для жилых домов без лифта и имеющих два и более вида благоустройства размер взноса — 5,6 рубля. Жильцы неблагоустроенных домов будут оплачивать по 4,4 рубля с «квадрата».

На федеральном уровне были определены два варианта формирования капитала, необходимого для проведения капремонта: открыть спецсчет или перечислять деньги непосредственно Региональному оператору.

Если жители выбрали первый способ, то они в любой момент смогут снять средства, накопленные на спецсчете, чтобы залатать дыры. И деньги будут приличные. По мнению экспертов, даже самая банальная четырехподъездная



«брежневка»-пятиэтажка может накопить за год более 150 тыс. рублей.

Если же граждане решили перечислять средства в региональный Фонд капитального ремонта, то они будут вынуждены ждать, пока накопится достаточно средств для ремонта конкретно их дома. Например, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области указывает на своем сайте, что срок для дома №1, расположенного в Твери по ул. Лизы Чайкиной, определен в региональной программе на 2029 год. Жителям дома №36 по 2-й Силикатной улице придется ждать еще дольше — аж до 2043 года.

А как быть, если дом нуждается в срочном исправлении ситуации — например, пришел в негодность старый лифт? Ожидать ремонта и десятилетиями путешествовать

пешком до 9-го этажа, как это делают жители бывшего общежития, когда-то принадлежавшего Академии ПВО, расположенного на улице Скворцова-Степанова? В том числе и для таких бедолаг, перечисляющих средства Региональному оператору, в основном и предусмотрен пожарный вариант с кредитованием.

Идею Минстроя РФ сдержанно поддержал руководитель Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области Евгений Рычков. Однако он отметил, что пока сам механизм такой процедуры не проработан. У банков нет понимания, кому выдавать кредит и что будет являться залогом в такой сделке.

Директор муниципально-мультиотраслевого жилищно-коммунального предприятия (пос. Эммаус), эксперт по проблемам ЖКХ

Сергей Тихонов конкретизирует: непонятно, кто же будет получателем кредита — физические или юридические лица? Законом предусмотрено, что только ТСЖ и ЖСК являются юридическими лицами, представляющими интересы собственников. А УК, хотя и юрилица, однако по отношению к собственникам всего лишь

нанятые менеджеры. К тому же они не смогут предоставить банкам обеспечение под заем, ведь у многих из них все имущество — это стол да компьютер. Выходит, всем владельцам нужно будет срочно отказаться от услуг управляющих компаний и преобразоваться в ТСЖ?

Если же кредиты будут выдавать только физлицам,

то на этой инициативе можно сразу ставить крест: наши граждане не настолько организованы, чтобы стройными колоннами пойти занимать очередь в банке за кредитом на капремонт, а потом внести свои деньги в общую копилку.

Что касается предмета залога, то и здесь нет ясности. Если залогом будут квартиры собственников, то вряд ли такой вариант придется по вкусу гражданам. Хотя банки могут застраховать ответственность заемщиков или возложить бремя погашения кредита на поручителя. Если принять в расчет первый вариант, то стоимость кредита для жильцов будет значительно выше. Если второй вариант, при котором гарантом (читай — поручителем) выступит региональный Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области, то средства на погашение кредита он будет брать из бюджета, который в Тверской области и без того дефицитный.

Похоже, от инициативы Минстроя РФ выигрывает пока только банковский сектор — у него появится новый рынок кредитования. При чем огромный — вся страна.

Наталья КОЛЕН

Эксперт темы

Генеральный директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области Евгений РЫЧКОВ:

— На мой взгляд, фонд капремонта может выступать гарантом по банковским кредитам только в том случае, если будет создан специальный гарантийный фонд. Он может быть как федеральным, так и региональным. Средства, которые аккумулируются в нашем фонде, предназначены исключительно для капитального ремонта домов, и использовать их под гарантии тех или иных собственников считаю невозможным и неправильным. Это может отразиться на финансовой устойчивости фонда и, таким образом, дискредитировать саму идею целевого сбора средств. Поэтому, безусловно, со стороны государства должны быть предприняты меры, которые будут гарантировать эту финансовую устойчивость и неприкосновенность собранных гражданами средств. Без этого невозможно говорить о том, что Региональный оператор будет предоставлять гарантии по банковским кредитам.



Ни плана, ни газа

Окончание.

Начало на стр. 1

Режим ожидания в правительстве Тверской области диссонирует с инвестиционным посланием губернатора Андрея Шевелева, озвученным им в конце 2013 года. Тогда губернатор уверенно заявлял, что в настоящий момент в области готовится к реализации 100 инвестиционных проектов, которые позволят создать 31 тыс. рабочих мест к 2022–2025 году. Впоследствии эти планы были неоднократно ратифицированы на всю страну. Получается, что планы есть, а программы их реализации до сих пор нет.

Между тем инвестиционные планы правительства Тверской области могут столкнуться с реальной проблемой, а именно с планами за газ.

По информации министра ТГК и ЖКХ Тверской области Дмитрия Базарова, долг Тверской области перед монополистом по состоянию на 1 апреля 2014 года составлял 5,795 млрд рублей. За 2013 год задолженность выросла на 1 млрд 948 млн рублей, а за I квартал 2014 года — на 882 млн рублей.

Во время заседания комитета по экономической

политике в ЗС в качестве мер, предпринимаемых правительством на погашение долгов за газ перед монополистом, был озвучен мониторинг задолженности и создание под председательством губернатора Андрея Шевелева рабочей комиссии по выработке решений. Дмитрий Базаров, однако, забыл упомянуть, что комиссия не собиралась более 8 месяцев и в настоящий момент распущена. Позиция же правительства по поводу долгов была сформулирована довольно четко:

— Правительство Тверской области прини-

мает все возможные меры по решению вопросов долгов за газ, но это не основное направление работы областного правительства. Организация «Газпром межрегионгаз Тверь» работает с потребителями на основании договоров, и в каждом из них предусмотрены сроки оплаты, а также санкции за просроченные оплаты. Больше надежды мы возлагаем на специалистов компании в части работы с потребителями-неплательщиками, — заметил Дмитрий Базаров.

Такая позиция уже давно не придает значимос-

ти ни одному администратору территории. Премьер-министр России Дмитрий Медведев еще в конце 2013 года заявил, что главам регионов необходимо активно работать в данном направлении и брать на себя ответственность:

— Те, у кого эта задолженность будет сохраняться, будьте любезны, выходите к населению и объясняйте, что из-за того, что вы не сумели правильным образом распорядиться деньгами и из-за того, что у вас сохраняется задолженность, программа газификации

будет свернута, — заявил тогда премьер-министр.

В Тверской области в настоящий момент программа газификации приостановлена, в том числе, по мнению представителей «Газпром межрегионгаз Тверь», из-за нежелания региональной власти активно заниматься администрированием газовых долгов. Для региона это может иметь далеко идущие последствия: заявленная инвестиционная программа рискует так и остаться на бумаге, ведь сложно привлечь инвесторов куском земли без инфраструктуры.

Алексей ПОЛУХИН

АКТУАЛЬНАЯ ТЕМА