

Ремонт за свой счёт

Чиновники ищут способ заставить собственников квартир оплачивать ремонт домов. Регионы должны обложить их «коммунальным сбором» и управлять собранными деньгами, считают в Минрегионе.

В распоряжении «Ведомостей» оказались разработанные Минрегионом поправки в Жилищный кодекс (см. www.vedomosti.ru) и протокол согласительного совещания от 14 января. Проект подготовлен по поручению правительства и предусматривает создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, сказано в документах.

По расчетам Института экономики города, около 40% многоквартирных домов нуждаются в капитальном ремонте. Жилищный и Гражданский кодексы обязывают собственников квартир содержать дома в пригодном состоянии, но нормы не работают, рассказывает сотрудник института Дмитрий Гордеев. Местные власти субсидируют ремонт домов, чтобы не доводить их до аварийного состояния, объясняет он, иначе по Жилищному кодексу муниципалитету придется выкупать квартиры по рыночной стоимости и сносить дом. Если собственники оплатят 5% стоимости ремонта, то они смогут получить финансирование из Фонда ЖКХ, говорит Гордеев.

По законопроекту минимальную плату за капремонт, порядок ее внесения и целевого использования установят регионы. Система финансирования может быть накопительной (за счет взносов граждан), кредитной (ежемесячные платежи граждан идут на погашения взятого для ремонта кредита) или смешанной. Размер фактических взносов установят собственники квартир, а если они этого не сделают или не примут решение о необходимом ремонте, за них «ставку» определит муниципалитет, следует из законопроекта. Общие требования к работе новой системы установят правительство и Минрегион. Кто именно и как будет управлять системой, в проекте не сказано.

Документ находится в разработке, решений по нему нет, лаконичен представитель Минрегиона. С представителем вице-преьера Дмитрия Козака связаться не удалось. Пресс-секретарь премьер-министра Дмитрий Песков затруднился сказать, поддержит ли правительство предложения Минрегиона. Принятие документа может привести к увеличению платы за коммунальные услуги, а это, в свою очередь, к росту социальной напряженности, признается в протоколе совещания.

Планируется, что в каждом регионе появится организация, которая будет отвечать за работу системы и управлять накопленными средствами, говорит участвовавший в совещании директор департамента региональных программ Фонда ЖКХ Олег Рурин: «Это обеспечит целевое использование собранных средств, в том числе привлеченных из региональных и местных бюджетов, а также банковских кредитов». Госкорпорация поддерживает проект, добавляет он: иначе не удастся сохранить положительную динамику ремонта домов после 2012 г., когда фонд будет ликвидирован.

Похожий механизм уже работает в Татарстане, говорит Рурин. Фонд финансирования капремонта работает с 2010 г., рассказывает представитель министра республики Елена Самохина: владельцы квартир добровольно отчисляют 5 руб. с каждого квадратного метра, а руководство региона гарантирует, что дом отремонтируют. Накопления жильцов более новых домов перебрасываются на ремонт старых при формальном сохранении на учетном счете сбережений, отмечает она. Отремонтировать все дома республика хочет за 4-5 лет, говорит Самохина. Впрочем, деньги граждан не позволили Татарстану полностью освободить региональный и местные бюджеты от затрат на капремонт (см. врез).

Исполнять закон будет сложно, предупреждает член комитета Госдумы по строительству и земельным отношениям Галина Хованская, в каждом доме живет несколько сотен человек и некоторые могут отказаться платить. Этот документ — копия законопроекта, который ранее

предлагал Фонд ЖКХ, но он не был согласован ведомствами, отмечает Гордеев: «Не исключено, что фонд пытается отстоять свою идею, только теперь законопроект носит рамочный характер, а вся конкретика будет перенесена на уровень актов правительства». Даже достаточные накопления не будут гарантировать гражданам, что их дом отремонтируют, опасается Гордеев. Скорее всего сохранятся региональные программы и не включенные в них дома ремонтировать не будут, полагает он.

Государству лучше разработать систему гарантирования кредитов, взятых собственниками на ремонт дома, субсидировать ставки по ним, советует Хованская. Минрегион же фактически предлагает ввести новый коммунальный налог, что противоречит Жилищному кодексу, отмечает она.

<http://www.vedomosti.ru/>