

РИА Новости, 24.07.2015. Взносы на капремонт

24.07.2015

Владимир Ардаев, обозреватель МИА "Россия сегодня"

Июльские счета за услуги ЖКХ вызвали шок у москвичей и стали поводом для возмущенного обсуждения в соцсетях, в СМИ и просто во дворах. Новая строчка "Взнос на капремонт" увеличила итоговую сумму сразу примерно на 20% — с каждого квадратного метра своей квартиры собственник теперь обязан ежемесячно платить по 15 рублей.

Новым увлечением большинства блогеров стала математика — все наперебой считают, какие же дополнительные суммы теперь будут изъяты из карманов горожан. Пересчитывают на подъезды, помножают на дома — цифры получаются астрономические. Ну, а в предположениях о том, куда они "на самом деле" пойдут, фантазия москвичей и вовсе не знает границ.

Похоже, нововведение свалилось на всех как снег на голову, хотя правовые основы для него были заложены еще больше десяти лет назад. Положение о том, что владелец квартиры несет бремя содержания не только своих "метров", но и общих помещений многоквартирного дома, содержится, например, в Жилищном кодексе, принятом в конце 2004 года. Наверняка об этом знали все, но не особо задумывались, потому что все капитальный ремонт жилья в стране по-прежнему оплачивался из бюджета — пока было чем оплачивать. К 2012 году деньги, предусмотренные для капремонта, закончились, и в регионах стали вводить программы, предусматривающие участие в капитальном ремонте домов собственников квартир.

Москва держалась дольше всех, и приняла свою программу, рассчитанную на 30 лет, в конце прошлого года. Был определен оператор — Фонд капремонта Москвы. И порядок: до 1 июня 2015 года жители каждого дома должны были решить, доверят ли свои взносы региональному оператору этого фонда, или же откроют собственный специальный счет, и сами будут распоряжаться собираемыми на капремонт деньгами. Если же собрания проведены не будут, то "по умолчанию" средства пойдут в распоряжение регионального оператора.

То есть, теоретически граждане могли повлиять на то, куда пойдут собираемые с них деньги, и решить — будут ли сами контролировать их, или нет. Но как они этим правом воспользовались?

Собрания прошли только в семи тысячах из 31,7 тысячи столичных домов — это примерно 22%. По данным Фонда, открывать свои специальные счета решились жители только 2618 домов, общая площадь которых немного превышает 30 миллионов квадратных метров — это 12,36% всего жилья, задействованного в региональной программе.

А в июле от всеобщей пассивности не осталось и следа, потому что в почтовые ящики легли счета со строчкой "Взнос на капремонт".

"Добровольно-принудительно"

Почему же москвичи оказались так равнодушны к нововведению, которое изначально должно было коснуться всех и каждого? Председатель Союза жилищных организаций Москвы Константин Крохин утверждает, что они просто были плохо проинформированы, причем, преднамеренно.

"И то, как была организована сама кампания, и то, какие условия были определены для формирования специального счета, показывает, что власти Москвы проявили прямую заинтересованность в том, чтобы средства на капремонт жилья направлялись в основном в Фонд капремонта", — говорит он.

За создание специального счета, согласно условиям программы, должны были проголосовать собственники не менее чем двух третей всей жилой площади дома. Константин Крохин называет это "заградительным барьером", преодолеть который в реальных условиях очень трудно.

С ним согласен и ведущий юрист Института экономики города Дмитрий Гордеев.

"Теоретически преодолеть такой барьер можно, хотя и трудно, поскольку требуется набрать 2/3 голосов собственников, посчитанным не "по головам", а по долям в собственности на общее имущество. И это несмотря на то, что можно было использовать очно-заочную форму голосования. И более 2,5 тысяч домов его преодолели. Но все равно это сделать было очень трудно", — соглашается юрист, подчеркивая, что хотя власти и поддерживали самодеятельность граждан, но в конечном итоге победила административная модель.

По словам Гордеева, 12% собственников жилья, перешедших на спецсчета — это как раз средний показатель по стране, хотя есть и более активные регионы. Например, Костромская область, где средствами на капремонт решили самостоятельно распоряжаться около 30% многоквартирных домов.

В целом же по стране почти 90% всех собираемых с владельцев квартир денег "на капремонт" теперь будут поступать в распоряжение фондов, подконтрольных местным административным структурам.

"Разлет" цен

Шоком для москвичей стало еще одно немаловажное обстоятельство. Поскольку единого размера взноса на капремонт в стране не существует, то каждый регион определяет его для себя сам. В столице он оказался беспрецедентно высоким — 15 рублей за 1 квадратный метр. Для сравнения: в Московской области — 7,8 рубля, в Санкт-Петербурге — от 2 до 3 рублей, а в районах Крайнего Севера в Красноярском крае — 8,7 рубля.

Говорят, в Москве все дороже. Но разница взносов необъяснимо велика.

"Тут сыграли роль многие факторы. Прежде всего, бюджетные возможности, — какую часть расходов на капремонт жилья местная власть способна покрывать из своей казны. И такая, например, вещь, как покупательная способность населения. В Москве она значительно выше, чем где-либо в России", — поясняет Константин Крохин.

"Дело в том, что и высокая московская ставка не покрывает потребностей на проведение капремонта, хотя она и ближе к объективной потребности, чем средние по России 7 рублей с квадратного метра. Сама эта цифра возникла, в общем-то, произвольно", — напоминает Дмитрий Гордеев, который принимал непосредственное участие в обсуждении в Госдуме законопроекта, которым вводился новый порядок финансирования капремонта.

Когда проект программы еще только обсуждался, в Мосгордуме звучали цифры 35-40 рублей за квадратный метр. Потом депутаты проголосовали за тариф в 18 рублей. Затем мэр Москвы Сергей Собянин еще снизил ее до 15 рублей. Он объяснил это "большим опытом экономии средств на строительстве", накопленным в Москве.

Сколько же на самом деле стоит капремонт? По словам специалистов, принято считать, что в среднем он обходится в 30-40% от стоимости строительства дома. Если действительно так, то первоначальный московский тариф (35-40 рублей) ближе всего к реальным потребностям.

Однако то, как разительно и легко менялись цифры при обсуждении проекта, показывает, насколько приблизительно он продуман, просчитан и как велика в нем политическая составляющая.

За чей счет банкет?

Новая строчка в счетах за жилищно-коммунальные услуги возмутила не только обывателей и обитателей соцсетей. С решительной критикой московской программы выступила председатель Комитета Государственной думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галина Хованская. Она назвала тариф "безумным" и предложила комплекс по исправлению ситуации: отказ от принципа "общего котла", введение контроля расходования средств, создание системы льготного кредитования.

Депутаты от ЛДПР внесли в Думу законопроект, предложив установить единый по всей стране (кроме районов Крайнего Севера) тариф в размере 1 рубль за 1 квадратный метр. Хованская, правда, этот законопроект назвала "популистским", а Минстрой категорически выступил против самой идеи единого тарифа.

"Вся беда программы капитального ремонта жилья в том, что она экономически никак не просчитана. Да она и не может быть просчитана — кто решится мало-мальски точно предсказать, какая экономическая ситуация, какие цены, какой уровень инфляции будут через 30 лет? Конечно же, никто. Тем не менее, московские власти сегодня обязаны выполнять требования Жилищного кодекса и собирать с граждан взносы на капитальный ремонт их жилья, который они намерены проводить через 2-3 десятилетия", — говорит Дмитрий Гордеев.

И это действительно так. Скажем, обычный многоэтажный панельный дом постройки конца 1990-х годов сегодня планируется отремонтировать в начале 2040-х годов, однако средства на его ремонт с собственников собирают уже сейчас. То, что собрано с них сейчас, в рамках модели регионального оператора пойдет на капремонт другого, более ветхого жилья. Потом собственники отремонтированного дома будут вкладывать деньги в ремонт других домов. Но хватит ли на это денег через много лет, в какой мере будет способен участвовать в этом бюджет (а ведь это добрая воля регионов и муниципалитетов) — на эти и другие вопросы сегодня ответить не может никто. А размер взноса, тем не менее, установлен, строчка в счетах уже появилась, и деньги в фонды капремонта уже идут.

"Именно непродуманность процедур, преобладание административной модели финансирования и экономическая непроработанность программы в конце концов приведут к серьезным проблемам в будущем. Будут фонды, будут деньги, которых не будет хватать на все. В результате вместо облегчения бюджетного бремени страна получит только новую незапланированную нагрузку на бюджет. По сути, мы оплачиваем сегодня будущие проблемы", — считает Гордеев.

"Эта программа нежизнеспособна, и рано или поздно от нее придется отказаться. Есть мировая практика: люди оплачивают только те услуги, которые реально и в обозримый период могут быть им оказаны. Вместо того, чтобы собирать деньги неизвестно на что, "на всякий случай", гораздо правильнее было бы продумать систему сбора средств на конкретные, реально необходимые работы. И продумать действенную систему стимулирования и кредитования таких расходов. Уверен, что рано или поздно мы именно к этому и придем", — убежден Константин Крохин.

Ключевые слова здесь — "рано или поздно". А пока граждане фактически лишены возможности каким-либо образом влиять на процесс — им остается только платить. Правда, есть еще два года на то, чтобы жильцы могли договориться об открытии специальных счетов для капитального ремонта своих домов. Но платить все равно придется.

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2031010.html>