

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ ЗА БАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ

СПРАВЕДЛИВОСТЬ

№ 4(16) май 2014

СПЕЦВЫПУСК по ЖКХ

Дорогие забайкальцы!

В преддверии майских праздников был проведен конкурс детских рисунков «Война глазами детей». Мы благодарим каждого ребенка, юного жителя Забайкалья, который вложил частичку своей души в эти рисунки. Также выражаем благодарность руководителям, учителям, родителям и наставникам из всех районов Забайкальского края за духовно-нравственное и патриотическое воспитание подрастающего поколения.

РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ПАРТИИ СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ

от всей души поздравляет всех жителей
с майскими праздниками.

Дорогих ветеранов, участников войны, тружеников тыла,
всех кого коснулось это страшное событие,
поздравляем ВАС дорожно с праздником

ВЕЛИКОЙ ПОБЕДЫ!

Давайте будем жить в мире, согласии, пусть наших внуков и детей окружает яркое солнце, доброта, мирное небо. Здоровья ВАМ, счастья и благополучия во всех делах!

На фото рисунок
«Взрослые, мы не хотим войны»
Антон Истомина 10 лет, г. Шилка



У ВАС ОСТАЛОСЬ 4 НЕДЕЛИ!

Очень важной проблемой создания системы капремонта многоквартирных домов в нашем регионе, является наличие информационного вакуума у населения, влекущее за собой недовольство и негатив от непонимания и отсутствия четкого алгоритма действий.

Люди практически ничего не знают. Для принятия решения у жителей Забайкалья ОСТАЛОСЬ ЧЕТЫРЕ НЕДЕЛИ! И вроде бы, все понятно, есть кое-какие документы в сети, эфиры выпущены, но ничего не меняется. Дело в нюансах. Дьявол в деталях.

Основным, и самым главным, результатом деятельности депутатов и правительства, на мой взгляд, является на сегодняшний день то, что само понятие создания системы капитального ремонта многоквартирных домов не является предметом дискуссии. Прделана огромная работа для того, чтобы Закон начал работать. Это – объективная реальность. Депутатский корпус и представители общественности внесли поправки и дополнения в региональный закон, представляя интересы своих избирателей.

Региональным отделением СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ и депутатами фракции СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ Законодательного Собрания Забайкальского края ведется работа по информированию граждан оказанию конкретной помощи для жителей. По

словам руководителя регионального отделения СПРАВЕДЛИВОЙ РОССИИ, депутата Цырендоржи Дамдинова: «Эта тема – чрезвычайно острая и актуальная и необходимо донести информацию до жителей нашего региона».

Народные избранники намерены серьезно контролировать процесс реализации региональной долгосрочной системы капитального ремонта и ежеквартально заслушивать информацию правительства о ходе этой работы.

Депутат Андрей Жидков – руководитель фракции СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ, член комитета по местному самоуправлению по собственной инициативе проводит встречи с гражданами. Люди приходят, задают вопросы.

«Сбор средств на капитальный ремонт начнется в июле. Ясно, что за полгода больших накоплений не сложится. Практика такова, что даже на эти деньги мы можем не дожидаться качественных ремонтов своих домов – вспомните, как они ремонтировались до сих пор. Потому, очень важно СРОЧНО ПРИНЯТЬ качественные решения по КАЖДОМУ конкретному многоквартирному дому. Если ваш дом очень стар и входит в программу ремонтов в первые два-три года – можете смело входить в «общий котел», не принимая никакого собственного решения. Оно и так принято за вас.

Новые же дома, или те, что уже прошли недавно кап. ремонты, а также те дома, что стоят в программе кап. ремонта на 2020-30 –е годы силами собственников помещений в этих домах советую: СРОЧНО ПРОВЕДИТЕ СОБРАНИЯ и определитесь с открытием спец. счета на СВОЙ дом. В этом случае, считаю, есть определенная гарантия, мягко выражаясь, не распыления ВАШИХ денег. Понятно, что и они год от года в результате инфляции могут медленно обесцениваться. Для этого необходимо провести переговорную работу с банками на возможность получения процентов с них за пользование вашими средствами. Также необходимо выявить возможности получения дополнительных средств на кап. ремонт вашего дома за счет, возможно, рекламных конструкций давно расположенных на вашем доме, или, к примеру, сдаваемых в аренду подвалов. ДЕЙСТВУЙТЕ, потому что изменение ситуации со спец. счетом (уходом от «Общего котла») возможно, в случае если вы опоздаете сейчас, только через 2 года».

Именно поэтому специальный номер газеты «Забайкальский край за справедливость!» целиком посвящен этой теме.

В заключении, добавим комментарий генерального директора Забайкальского Фонда капи-

тального ремонта многоквартирных домов Евгении Валентиновны Кирсановой:

«Тема изменений в системе организации капитального ремонта в многоквартирных домах сейчас крайне актуальна. Очень важно, чтобы граждане поняли, что новый порядок касается каждого. От того, как оперативно наши уважаемые собственники смогут организовать собрания и выбрать способ формирования фонда капитального ремонта в своем доме, зависит судьба этого помещения в многоквартирных домах достаточно полномочий и свободы действия. И если они будут активны и не равнодушны, то сами смогут организовать для себя и своих близких наиболее комфортные условия проживания».

Мы всегда открыты для диалога и делаем все, по мере сил и возможностей, чтобы донести до жителей Забайкальского края нюансы нового законодательства. Выезжаем на все встречи с населением и представителями власти, даем устные и письменные ответы на вопросы, ведем активную работу со СМИ.

К сожалению, СМИ, несмотря на важность темы капремонта, освещают эти вопросы в основном на возмездной основе, хотя говорят, что их основная задача – это информирование населения».

НОВЫЙ ЗАКОН

Все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны ежемесячно перечислять в фонд капитального ремонта определенную сумму. Из этого общего фонда каждый дом, в порядке очереди, будет отремонтирован в течение ближайших тридцати лет. Конечно, в первую очередь будут отремонтированы самые «пожилые» дома, а новенькие пока подождут.

КТО ЭТО ПРИДУМАЛ?

Федеральный Закон от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ...» определил правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья. Этот закон призван создать эффективный механизм такого вовлечения. Во исполнение этого Закона, Законодательным собранием Забайкальского края был принят региональный закон от 29 октября 2013 года № 875-33К «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края». Правительством Забайкальского края были приняты постановления: № 577 от 25 декабря 2013 г. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» и № 589 от 30 декабря 2013 г. «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном на территории Забайкальского края». Эти и другие нормативно-правовые документы будут регулировать действия всех участников, процесса приведения многоквартирных домов в надлежащее состояние.

КТО ЭТИМ ЗАНИМАЕТСЯ?

25 декабря 2013 года постановлением Правительства Забайкальского края № 519 был создан **Забайкальский региональный Фонд капитального ремонта многоквартирных домов** или, по-другому, **Региональный оператор**. Региональный оператор занимается всей необходимой деятельностью, направленной на проведение капитального ремонта общего имущества. То есть, открывает в банке специальные счета, рассылает собственникам квитанции об оплате взносов, занимается сбором и накоплением средств и, непосредственно, организацией капитального ремонта.

Назначен **Попечительский совет Фонда**, в который вошли представители краевого Правительства, Законодательного собрания, Общественной палаты. Попечительский совет возглавил

первый вице-премьер Правительства Забайкальского края Алексей Шеметов.

Учредителем Фонда от имени Забайкальского края выступает **Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края**.

Генеральным директором Забайкальского фонда капитального ремонта утверждена **Кирсанова Евгения Валентиновна**. Фонд находится по адресу: **г. Чита, ул. Тимирязева, д. 31**. В Забайкальском крае создан только один региональный оператор. Филиалов законом не предусмотрено. Финансироваться деятельность Фонда будет за счет средств бюджета, а ни в коем случае, не за счет взносов собственников.

Региональный оператор - очень специализированная структура, основной ее задачей является наиболее эффективное распоряжение средствами граждан и осуществление капитального ремонта. Он является административным центром управления всей региональной системой капитального ремонта.

СКОЛЬКО БУДЕМ ПЛАТИТЬ?

Минимальный размер взноса устанавливается Правительством Забайкальского края ежегодно. На 2014 год этот размер, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома, равен:

- для многоквартирных домов с полным благоустройством, включая лифт и мусоропровод, - 7,7 руб. за 1 квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме в месяц;

- для многоквартирных домов с полным благоустройством, включая или лифт, или мусоропровод, - 7,0 руб.;

- для многоквартирных домов с полным благоустройством без лифта и мусоропровода - 6,7 руб.;

- для многоквартирных домов с централизованным отоплением, холодным водоснабжением, водоотведением, без лифта и мусоропровода - 5,6 руб.;

- для многоквартирных домов, имеющих один из видов благоустройства, а также для неблагоустроенных многоквартирных домов - 4,5 руб.

Это значит, что если вы проживаете в обычной пятиэтажке и имеете квартиру общей площадью 50 кв.м., то ежемесячно к уже существующим коммунальным платежам прибавится сумма в 335 руб. (6,7 x 50 = 335). Кстати, эти платежи будут учитываться при предоставлении субсидий людям с низким доходом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт **воз-**



Депутат А.А. Жидков на встрече с жителями

никает у собственников по истечении **шести** (по федеральному закону) **календарных месяцев** начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа (о ней речь пойдет далее) капитального ремонта.

ЧТО НУЖНО ДЕЛАТЬ СОБСТВЕННИКАМ СЕЙЧАС?

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (средства будут копиться только на вашем доме, а откроет этот счет для вас Региональный оператор, ТСЖ, ЖСК или иной специализированный кооператив);

2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет Регионального оператора (средства вносятся в «общую копилку»).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальный счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса;

2) перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в составе не менее чем состав перечня таких услуг и работ, предусматриваемый региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества, которые не могут быть

позднее планируемых сроков, устанавливаемых региональной программой капитального ремонта;

4) **владелец специального счета (владелец специального счета может быть: товарищество собственников жилья; жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив; региональный оператор);**

5) **российская кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.**

Если владельцем специального счета определен **региональный оператор**, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме российской кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Забайкальского края. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме **не выбрали кредитную организацию**, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в 176 статье Жилищного кодекса Российской Федерации, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение региональному оператору.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение **пяти** (по федеральному закону) **месяцев** после официального опубликования региональной программы капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном сче-

те, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания.

Не позднее, чем **за один месяц** до окончания пятимесячного срока **орган местного самоуправления** созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое **решение не было принято ранее**.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме **в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта** или выбранный ими способ не был реализован, **орган местного самоуправления принимает решение** о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома **на счете регионального оператора**. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти рабочих дней с даты истечения срока и в течение пяти рабочих дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору и собственникам помещений в многоквартирном доме, в отношении которого принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

КОГДА БУДЕТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НАШЕГО ДОМА?

Вот мы и добрались до самого интересного - **Региональной программы капитального ре-**

КАСАЕТСЯ КАЖДОГО

монта, которая разрабатывается и утверждается каждым субъектом РФ. В Забайкальском крае такая программа есть. Она опубликована в газете «Азия-Экспресс» № 52/2 от 31 декабря 2013 г. и уже вступила в силу. Региональная программа формируется на срок в тридцать лет и включает в себя:

- 1) **перечень всех многоквартирных домов**, расположенных на территории Забайкальского края, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- 2) **перечень услуг и работ** по капитальному ремонту общего имущества;
- 3) **плановый год** проведения капитального ремонта общего имущества;
- 4) конкретизированный порядок разработки и утверждения краткосрочных (сроком до трех лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

Внесение в региональную программу капитального ремонта **изменений**, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, **не допускается**, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта подлежит **ежегодной актуализации**. Основаниями для актуализации являются:

- 1) **выбытие или появление многоквартирных домов, подлежащих исключению (включению) из региональной программы (в региональную программу) капитального ремонта;**
- 2) **изменение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;**
- 3) **изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта;**
- 4) **иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.**

Определение **очередности** проведения капитального ремонта общего имущества осу-

ществляется исходя из следующих критериев:

- 1) **срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);**
- 2) **дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома;**
- 3) **износ многоквартирного дома;**
- 4) **предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее, в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме;**
- 5) **уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта;**
- 6) **полнота поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.**

ЧТО БУДУТ РЕМОНТИРОВАТЬ?

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- 1) **ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;**
- 2) **ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;**
- 3) **ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;**
- 4) **ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;**
- 5) **ремонт фундамента;**
- 6) **ремонт фасада.**

Дополнительно за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, финансируются:

- 1) **разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;**
- 2) **проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных**

официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение таких экспертиз;

- 3) **осуществление строительного контроля.**

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения **об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер**, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на **финансирование дополнительных услуг и работ** по капитальному ремонту общего имущества.

КТО БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется **региональным оператором** в порядке, устанавливаемом Правительством Забайкальского края.

В случае соответствующего решения правления регионального оператора исполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, осуществляется **органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями.**

КТО БУДЕТ ПРИНИМАТЬ РАБОТЫ?

Приемка услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется путем подписания акта **приемки оказанных услуг и выполненных работ**. Такой акт должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок согласования акта приемки услуг и работ по капитальному ремонту органом местного самоуправления устанавливается муниципальным правовым актом, которым предусматривается создание органом местного самоуправления комиссии для согласования приемки оказанных услуг и выполненных работ.

Региональный оператор **обязан уведомить председателя совета дома, собственников помещений в этом доме, лицо, осуществляющее деятельность по управлению данным многоквартирным домом, органы местного самоуправления** не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты приемки услуг и работ по капитальному ремонту о месте и времени их приемки. **Уведомление должно также быть размещено в тот же срок на информационных стендах этого дома и на сайте регионального оператора в сети "Интернет"**. Региональный оператор должен обеспечить возможность фактического осмотра представителями собственников помещений и органов местного самоуправления результатов выполненных работ с учетом требований безопасности.

Акт о приемке услуг и работ, подписанный исполнителем, региональным оператором (заказчиком), представителями собственников помещений, представителем органов местного самоуправления, **является основанием для перечисления средств подрядной организации**, осуществляющей оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Орган государственного жилищного надзора Забайкальского края выдает региональному оператору **заключение о результатах оказанных услуг и выполненных работ** по капитальному ремонту общего имущества. К его полномочиям также относятся: ведение реестров уведомлений, специальных счетов; информирование органа местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его; представление в Правительство Забайкальского края доклада о техническом состоянии многоквартирных домов; осуществление контроля за формированием фондов капи-

тального ремонта; осуществление контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям и др.

КТО БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ КОНТРОЛЬ?

Средства, полученные Региональным оператором от собственников, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели не допускается. Перечень операций по специальному счету строго регламентирован ст. 177 Жилищного кодекса РФ.

Функции по контролю за использованием региональным оператором средств возложены: на федеральный орган исполнительной власти по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере; на органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ.

Субъект РФ несет **субсидиарную** ответственность по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений и по тем взносам, которые они будут платить.

Стоит отметить, что до сих пор еще идет работа по разработке законодательной базы капитального ремонта. Советуем вам, уважаемые читатели, ознакомиться со всеми законодательными актами, указанными в данной статье и следить за изменениями, если, конечно, вы хотите быть в курсе происходящего. Мы же, со своей стороны, продолжим информировать вас обо всем, в том числе на сайте: www.chita.spravedlivo.ru. Ждем ваших вопросов по данной теме. Следите за нашими публикациями.



Директор УК «Лидер» А.М. Рябов на встрече с жителями 1-го мкр. г. Читы

ПЕРЕД РЕГИОНАМИ СЛОЖНАЯ ЗАДАЧА

В соответствии с этим законом весь 2013 год отводился на то, чтобы разработать методические рекомендации и создать нормативную базу. Регионы приняли совершенно конкретные законы о капитальном ремонте жилых домов на их территории, где определены минимальные взносы, которые могут дифференцироваться по муниципальным образованиям.

Важно понимать, что основная нагрузка на исполнение этого закона ляжет на субъекты Федерации и, что самое важное, на их бюджеты. Очень многое в этом вопросе зависит от региональных депутатов. Очевидно, что власти не смогут вовремя разработать методические рекомендации и модельные законы для регионов. Это серьезная работа, не в каждом регионе есть сильные юристы, компетентные в этой сложной сфере законодательства. По-хорошему надо было принять отдельный закон о системе финансирования капитального ремонта. Есть предложение отсрочить введение обязательного взноса с июня 2014 года на 2015 год, но тут кивают на «опыт» Башкортостана и Татарстана, где котлы уже созданы в добровольно-принудительном порядке, якобы по согласию собственников.

Что такое «общий котел»?

По этому сценарию все отчисления, которые будут поступать от собственников жилых помещений, аккумулируются в общем фонде. Фондом управляет региональный оператор, условия его работы должны быть прописаны в региональном законе. Этот оператор будет выбирать подрядчика, и сам же будет контролировать исполнение договоров.

Как выстраиваются отношения подрядчика и заказчика, мы прекрасно понимаем. Этот сценарий очень устраивает мно-

гих чиновников, поскольку, во-первых, в руки оператора попадает огромный финансовый ресурс, во-вторых, позволяет оператору подбирать подрядчиков по своему усмотрению. И тут невооруженным глазом видна коррупционная составляющая, возможности для злоупотреблений и откатов.

Самое печальное то, что граждане от этих денег отстранены, они не смогут проконтролировать их расходование. На практике это означает, что на деньги одного собственника будут ремонтировать дом другого собственника, который может быть расположен даже в другом городе, если это региональный «общий котел».

Но, согласно норме Гражданского кодекса, собственник несет бремя содержания своего имущества, а не имущества соседа! Мы постоянно говорим о том, что мы должны воспитать ответственного собственника, но принимаем законы, отстраняющие собственника от его денег!

Альтернатива – «я ремонтирую свой дом»

По этой схеме собственники жилья должны провести общее собрание и принять решение, что они сами ремонтируют свой дом. Далее надо открыть свой специальный счет, с которого можно будет снимать деньги только на работы, связанные с капитальным ремонтом.

Очень важно, что известны суммы всех, кто вносит на него средства. В этой схеме нет ничего принципиально нового, она давно и успешно практикуется кооперативами. Мы собираем некую сумму, на первый взнос, декларируя тем самым серьезность своих намерений, и получаем в банке кредит. Не под залог имущества, как иногда говорят противники этой схемы, а в счет будущих платежей. Вы будете гасить этот кредит еже-

месячными взносами. Преимущество этой схемы — в ее прозрачности: вы видите, как идет ремонт, и куда идут средства.

Однако активные собственники, кто выбирает самостоятельный путь, должны учесть два момента. Первый: чтобы не только принять решение, но и пройти всю процедуру вплоть до открытия счета, дается только два месяца. Второй момент: если вы не успели оформить в установленном законом срок решение о капитальном ремонте, то вы попадете в «общий котел» и с вашего счета спишут эти деньги, а региональный оператор будет проводить работы в вашем доме по своему закрытому перечню и со своими подрядчиками.

Государство на страже своих интересов

Согласно закону, за бывшим собственником — государством — сохраняется обязанность произвести капитальный ремонт домов, который не был произведен на момент начала приватизации жилья. По этому поводу во многих регионах выиграно огромное количество исков, ибо статью 16 Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» никто не отменял. Верховный суд подтвердил: старые обязательства по капремонту государство должно выполнять! Такой вывод Верховный суд сделал исходя из системного толкования статьи 16 закона о приватизации, статьи 158 ЖК РФ и статьи 210 Гражданского кодекса. Однако, когда суды начали удовлетворять иски собственников приватизированного жилья, возникла законодательная инициатива об исключении из закона 16 статьи. Поправка эта не прошла, зато прошла норма, что стоимость капитального ремонта определяется на момент первой приватизации. Независимо от того, когда вы приватизировали квартиру — в 1993 или в



Андрей Алексеевич Жидков и Председатель комитета Государственной Думы по ЖКХ Галина Петровна Хованская

2013 году, стоимость капитального ремонта будет определяться по минимуму. СР попытается привести эту норму в соответствии со статьей 16 закона о приватизации. В таком случае сумма компенсации будет больше.

Думайте сами, решайте сами

В законе сказано, что субъект Федерации может оказывать помощь в проведении капитального ремонта, если на эти цели есть средства в региональном бюджете. Предположим, что в бюджете субъекта нет денег на финансирование капитального ремонта, при этом «общий котел» наполняется. Теперь вспомним запись в законе о том, что в первоочередном порядке производится капитальный ремонт домов, по которым у государства есть старые обязательства. Кто будет выполнять эти обязательства государства, если в бюджете субъекта деньги не предусмотрены? Правильно: собственники других домов! Но не по своему дому, а по чужому, который когда-то не отремонтировало го-

сударство. И чем беднее регион, тем вероятнее подобный сценарий. К сведению: в странах Европы со схожими с Россией условиями состояния жилищного фонда подобные модели финансирования капремонта работают давно. Например, в Словацкой Республике, Венгрии, Польше и Эстонии, где большинство населения проживает в многоквартирных домах, собственники накапливают свои средства в специальных фондах. Формирование такого фонда является обязанностью собственников квартир. Под эти накопления товариществам собственников жилья или управляющим организациям банки предоставляют кредиты на льготных условиях на капремонт. Государство осуществляет управление рисками через институты развития, которые предоставляют коммерческим банкам частичные гарантии по кредитам на капремонт. В российском законопроекте о капремонте жилых домов нет ни слова об институтах развития.

Галина Хованская

ПРОБЛЕМЫ ДЛЯ УК И ТСЖ СОЗДАСТ НОВЫЙ ЗАКОНОПРОЕКТ

Внесенный 11 февраля 2014 года на рассмотрение в Государственную Думу законопроект о лицензировании деятельности управляющих организаций в сфере ЖКХ предусматривает наличие у управляющей компании опыта работы в данной отрасли, что автоматически исключает появление новых организаций на рынке. Примером может служить ситуация в Нижнем Новгороде. В третьем по величине городе страны весь жилищный фонд управляется пятью управляющими компаниями, аффилированными с региональной властью. В результате, местные ТСЖ эффективно управляют домами при тарифе 12 руб./кв.м., а тариф управляющих компаний составляет 24 руб./кв.м.

После детального изучения данного законопроекта смело можно отметить такие минусы для граждан:

- Стимулирование роста цен на жилищно-коммунальные услуги.

1. Предусматриваются штрафы до 500 тыс. руб. У ТСЖ, ЖСК, равно как и у управляющих организаций нет иных средств, кроме как собираемые с жителей дома;

2. Стимулирует управляющие организации отказываться от обслуживания старого жилищного фонда, так как даже при самой честной работе на приведение его в порядок нужно время, а штрафы и отзыв лицензии могут последовать на следующий день после того, как управляющая организация взяла дом в обслуживание. Жителям этих домов будет невероятно сложно найти организацию, готовую работать с домом, это как минимум будет сопровождаться ростом цен.

- Подавление инициативы собственников помещений в многоквартирных домах.

1. Законопроект косвенно возвращает в ранее существовавшую систему государственного управления жилищным фондом.

2. Управление многоквартирными домами и их эксплуатация будет зависеть в большей степени НЕ от РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ, а от ЖИЛИЩНЫХ ИНСПЕКТОРОВ, которые из страха быть наказанными смогут бесосновательно ограничивать соответствующую деятельность (даже в том случае, если управляющую организацию выбрали собственники и ее работа положительно оценивается жителями).

- Ликвидация самоорганизации граждан и реализации ими своих прав на управление собственным недвижимым имуществом.

1. Возможность отзыва лицензии для ТСЖ и ЖСК фактически может привести к

ликвидации таких жилищных объединений либо к устранению неудобных местной власти лиц, возглавляющих такие объединения (компании, например, могут отказываться от обслуживания старого жилищного фонда, поскольку штрафы и отзыв лицензии могут последовать на следующий день после того, как компания начнет обслуживать дом).

Отдельно следует упомянуть идею «экзаменирования» председателей ТСЖ. Такие экзамены могут превратиться в профанацию, либо послужить поводом для отстранения от управления домами лиц, неудобных местной власти.

Есть вопросы, мнения и предложения по этому поводу?

Пишите и звоните нам:

E-mail: spr_russ@mail.ru. 83022-21-23-32

Региональное отделение политической партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Забайкальском крае.

Издатель: Региональное отделение политической партии СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ в Забайкальском крае.

Адрес редакции, издателя и учредителя: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Петровская, 44, каб. 12, сайт: chita.spravedlivo.ru, E-mail: spr_russ@mail.ru. Свидетельство о регистрации ПИ №

ТУ75-00170 от 24 мая 2013г. Газета зарегистрирована в управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Забайкальскому краю.

Использование материалов без письменного согласия с редакцией запрещено.

Распространяется бесплатно. Тираж: 25.000 экз.

Подписано в печать: 30.04.14. По графику в 11.00, по факту в 11.00. Заказ № 495.

Отпечатано в типографии ООО «Полиграф-Сервис», г. Чита, ул. Амурская, 36.