

Капремонт под контролем

К решению актуальной проблемы подключились активисты

Текст Светлана Кирсанова

Помочь жителям региона разобраться в сложных вопросах жилищного законодательства – такова задача общественного совета, созданного при Фонде капитального ремонта Тюменской области

Обязанность владельцев квартир нести бремя содержания не только собственных метров, но и общих помещений многоквартирного дома была определена ещё Жилищным Кодексом РФ в конце декабря 2004 года. Через десять лет, 1 января 2014 года, вступил в силу 271 федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации...», который установил новые правила капитального ремонта многоквартирных домов. В документе, в частности, говорится, что обеспечение своевременного капитального ремонта общего имущества в таких домах производится за счёт взносов собственников помещений. По всей стране начали появляться Фонды капитального ремонта – региональные операторы, которые отвечают за исполнение утверждённых графиков работ и следят за своевременной оплатой взносов населением.

Чёткие планы

Правительство Тюменской области создало регионального оператора – некоммерческую организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Тюменской области». Учредитель – Тюменская область в лице областного департамента жилищно-коммунального хозяйства. Финансирование деятельности регионального оператора осуществляется из областного бюджета.

Распоряжением правительства области от 15 декабря 2014 года утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Тюменской области. Период её реализации – 30 лет, с 2015 по 1944 год. В эту программу включены все многоквартирные (не менее трёх квартир) дома региона, за исключением признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. За это время будут приведены в порядок 8453 дома. В общей сложности в капитальном ремонте нуждается около 90% жилья, построенного до 1991 года.

По мнению директора департамента ЖКХ Тюменской области Павла Перевалова, точность этих данных достаточно высока - около 90%. В течение 2016 года документ будет корректироваться. До 1 января 2017 года без согласия собственников можно менять положение дома в тридцатилетней региональной программе капитального ремонта, причём как в сторону отдаления сроков капремонта, так и в сторону приближения. Фактически текущий год даётся для того чтобы окончательно всё уточнить.

А с 1 января 2017 года, согласно Жилищному Кодексу РФ, краткосрочные планы станут трехлётними. То есть весь план разделен на десять трёхлеток. Каждая трёхлетка разбита по годам. Ясно, в каком конкретно году в том или ином доме проведут ремонт того или иного конструктивного элемента - фундамента, стен, кровли и так далее.

Важно, что гражданам предоставлены возможности для участия в этом процессе. Любой житель Тюменской области может зайти на портал «Электронное ЖКХ» и посмотреть, когда в его доме будет проводиться ремонт. Там можно увидеть, какие данные о доме введены, оценить, правильные они или нет. Если человек не согласен с информацией, обнаруженной на сайте, нужно обратиться в администрацию своего района или города, в департамент жилищно-коммунального хозяйства. И, если гражданин прав, в региональную программу будут внесены соответствующие изменения.

Откуда деньги

Прошлый, 2015 год, был первым, когда собственники жилья начали сами заботиться о капитальном ремонте в своём доме, внося на него целевые взносы. Минимальный размер взноса в Тюменской области определён в размере 7,5 руб. за кв. м. в месяц.

Собственники помещений вправе выбрать один из двух способов накопления средств на капитальный ремонт. Во-первых, на специальном счёте, владелец которого – ТСЖ, жилищный кооператив; управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом; региональный оператор. Владелец спецсчёта формирует фонд капитального ремонта только на одном специальном счёте только в отношении одного многоквартирного дома.

У собственников, решивших копить средства на специальных счетах, больше возможностей управлять своими средствами – они могут провести ремонтные работы раньше, чем предусмотрено региональной программой. Но тогда и взносы на спецсчёт должны быть выше. Решением общего собрания собственники вправе установить размер взноса на капитальный ремонт в большем размере, чем установленный минимальный. Счёт регионального оператора в этом случае к ним на помощь не придёт.

Второй путь накопления средств на капремонт - на счёте регионального оператора, где аккумулируются средства фонда капитального ремонта всех многоквартирных домов. С учётом того, что часть средств, необходимый на капремонт домов, по-прежнему будет выделять бюджет, как раз и сформирован минимальный размер взноса для граждан. Он рассчитан исходя из общей суммы средств, необходимых для реализации региональной программы в течение 30 лет. Правда, здесь имеется и минус: сроки ремонта изменить нельзя. «Капитальный ремонт того или иного конструктивного элемента дома гарантирован в сроки, установленные региональной программой», - подчеркнул Павел Перевалов.

Отметим, что в Тюменской области подавляющее большинство собственников – 96% - выбрали второй путь накопления средств на капитальный ремонт - на счёте регионального оператора.

В этом году в области не предусматривается повышение платы за капремонт, хотя такая возможность федеральным законодательством предоставлена, и многие регионы ею уже воспользовались. Кроме того, решением Тюменской областной Думы полностью освобождены от уплаты взносов одинокие пенсионеры старше 80 лет, а та же категория граждан старше 70 лет получила 50-процентную скидку.

В случае если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, включая взнос на капремонт, превышают 22% совокупного дохода семьи, им предоставляется субсидия.

Общественность в помощь

Для того чтобы контролировать реализацию программы капитального ремонта домов в регионе, находясь при этом в постоянном контакте с населением, при Фонде капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области создан общественный совет. В его составе семь человек, независимых специалистов с многолетним стажем работы в сфере строительства и ЖКХ, а также общественных активистов.

«Наша задача - помочь жителям региона разобраться в сложных вопросах жилищного законодательства и программы капитальных ремонтов, своевременно устранить причины возможных трудностей во время проведения работ в домах», - говорит председатель общественного совета, исполнительный директор саморегулируемой организации Ассоциация управляющих недвижимостью Тюменской области НП «Народный дом» Владимир Васильев.

В августе 2015 года состоялось первое заседание совета, где рассматривались вопросы, определяющие смысл создания этой общественной структуры: о новой системе капремонта общего имущества, о деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области, о роли общественного совета в деятельности Фонда.

Директор областного департамента ЖКХ Павел Перевалов, присутствовавший на заседании, отметил, что ранее капремонт общего имущества в многоквартирных домах проводился в основном за счёт бюджетных средств. Объёмы проводимого капитального ремонта определялись не фактической потребностью в нём, а возможностями бюджетов. В ходе эксплуатации и старения жилищный фонд становился потенциально опасным для жизни и здоровья людей, а собственники помещений самостоятельно не принимали решений о его ремонте – ввиду отсутствия в действовавшем законодательстве конкретных норм, обязывающих это сделать.

Внедрение нового порядка сделает невозможным отказ собственников от проведения капитального ремонта, позволит решить проблему накопленных за последующие

годы «недоремонтов», а затем перейти к системе выполнения работ в требуемые сроки. Важным фактором успешного внедрения нового порядка является сохранение государственной поддержки при выполнении работ.

Директор НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» Светлана Цынская сообщила, что вся хозяйственная деятельность Фонда финансируется из областного бюджета. Эти средства целевым образом расходуются на хозяйственные нужды, заработную плату, уплату налогов, аренду помещений, а также оплату услуг ОАО «ТРИЦ», которое по договору занимается формированием и доставкой квитанций на капремонт.

Она рассказала также, что ведение счёта регионального оператора осуществляет ОАО «Банк ВТБ» на основании договора, заключённого по результатам открытого конкурса, с условиями бесплатного обслуживания счёта и начисления процентов на остаток на счёте. Эти средства также пойдут только на цели ремонта многоквартирных домов.

Владимир Васильев отметил, что роль общественного совета – повышать информированность общественности о деятельности Фонда. Общественный совет представляет интересы общественности в НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области», стремится к тому, чтобы его роль была прозрачна для граждан. Председатель совета убеждён, что существует прямо пропорциональная зависимость между информированностью тюменцев и уровнем собираемости средств на капремонт.

Тогда же он пообещал принимать участие - совместно с департаментом жилищно-коммунального хозяйства и Фондом капремонта – в рассмотрении краткосрочных планов реализации региональной программы до их утверждения, а также осуществлять выездные проверки в муниципалитеты для выполнения хода работ.

Быть в курсе

За прошедшие месяцы члены общественного совета побывали во многих муниципальных образованиях, встретились с тысячами людей, ответили на массу вопросов. Главной темой всех встреч стало разъяснение правил капитального ремонта многоквартирных домов. Ответы давали председатель общественного совета Владимир Васильев, члены общественного совета Артур Юрьев и Наталья Девицкая, а также заместитель директора фонда капремонта Оксана Буй.

К примеру, дольше двух часов длилась встреча с жителями и руководством Голышмановского муниципального образования. В актовом зале Дома культуры присутствовали в основном пенсионеры, пришедшие получить ответы на конкретные вопросы.

Переполненные залы Домов культуры в с. Казанском и с. Вагай также подтвердили большой интерес жителей области к новой системе капитального ремонта. В течение двух дней член правления общественного совета г. Тюмени, председатель правления

центра общественного контроля в сфере ЖКХ Артур Юрьев и представители фонда капремонта рассказывали собравшимся об актуальности реализации новой программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Так, Оксана Буй отметила, что постановлением правительства Тюменской области был установлен срок для принятия и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта – четыре месяца со дня официального опубликования региональной программы. 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 дома на счете регионального оператора. «Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменён в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме», - сказала заместитель директора НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области».

В Исетском районе в ходе оживлённой дискуссии, состоявшейся в Доме культуры, собственники узнали, что в случае, когда для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта этого дома, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах. То есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора. Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на ремонт дома сверх сформированного ремонтного фонда, своими последующими взносами.

Также член правления общественного совета г. Тюмени, председатель правления центра общественного контроля в сфере ЖКХ Артур Юрьев обратил внимание собравшихся, что правительство Тюменской области несет субсидиарную ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) региональным оператором обязательств перед собственниками помещений.

Кроме того, за деятельностью регионального оператора и целевым использованием им средств осуществляется контроль со стороны собственников, общественных организаций, органов местного самоуправления, учредителя (департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области), контрольных органов (Счётной палаты, Росфиннадзора и других).

Во время рабочей поездки в Упоровский район представители фонда и общественники встретились с главой администрации Леонидом Сауковым и приняли участие в собрании собственников района. «Низкий показатель по собираемости взносов на капитальный ремонт связан, в первую очередь, с недостаточной

информированностью граждан о новой системе капитального ремонта», - считает глава администрации.

На встрече с собственниками вскрылась и такая проблема, как включение в региональную программу трёх-четырёхквартирных домов блокированной застройки. Как сообщила член общественного совета при фонде капремонта Наталья Девицкая, исключить многоквартирный дом из региональной программы можно на основании акта межведомственной комиссии о признании дома аварийным и подлежащим сносу в установленной порядке. «Решение об исключении 3-4-квартирников будет приниматься индивидуально на основании предоставленной собственниками технической документации», - пояснила она.

Важность работы общественного совета при фонде капитального ремонта невозможно переоценить. Достаточно сказать, что после каждой проведённой встречи происходит положительная динамика по собираемости взносов в муниципальных образованиях. Так, уже в октябре 2015 года те районы, где были проведены встречи представителей общественного совета при НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» и Фонда с собственниками, первыми обеспечили выполнение плана по собираемости взносов. Показатель собираемости по Бердюжскому району вырос с 2% в июне до 102% в октябре, по Омутинскому за аналогичный период с 3% до 100%.

Полученные результаты подчеркивают эффективность проводимых мероприятий и роль прямого диалога в обеспечении информированности граждан.

Процесс набирает силу

По словам Владимира Васильева, выезды в районы, работа с гражданами позволили понять, что больше всего вопросов у собственников вызывает контроль стоимости капитальных ремонтов. Он поясняет, что законом чётко определен порядок формирования перечня и стоимости всех проводимых работ. Сначала органы местного самоуправления составляют прогнозную смету для формирования ежегодного краткосрочного плана. Затем проходит конкурс среди организаций для разработки проектно-сметной документации, потом, уже на её основе, - торги по выбору подрядчика для выполнения строительно-монтажных работ.

«Именно на стадии составления начальных, прогнозных смет роль общественного контроля особенно важна. Потому что те процедуры, которые выполняются далее по контракту, находятся на жёстком контроле уже со стороны официальных органов», - прокомментировал Владимир Васильев.

В ряде домов Тюменской области строители уже приступили к работам по приведению в порядок лифтов. Затем заменят кровли, системы тепло- и водоснабжения, электропроводку. «Очередность проведения работ определяет программа, принятая для всех многоквартирных домов. И ничья добрая или злая воля не может диктовать, когда, какие работы и в какой срок начать выполнять. Также

учитывается объём поступивших в Фонд средств. Сегодня всё идёт по плану», - считает председатель общественного совета.

Процесс выполнения работ контролируют, прежде всего, органы местного самоуправления. К этому подключаются и члены общественного совета. «Кроме того, согласно закону, окончательная оплата за выполненный капитальный ремонт не может быть произведена подрядчику без согласия жителей. Они выберут уполномоченного, который будет следить за проведением работ и в итоге поставит свою подпись. Также весь процесс проверят специалисты областного Фонда капитального ремонта многоквартирных домов», - рассказал он.

Ещё одним весомым контролёром завершения процесса капитального ремонта в доме будет являться страховая компания, с которой подрядчик до начала работ заключает обязательный договор страхования объекта. Она изучает сметы и оценивает возможность достижения качественного результата. «В обязательном порядке к процессу контроля нужно подключаться жителям ремонтируемого дома. Ведь именно они - собственники жилья, которые ежемесячно вносят плату за капремонт», - акцентировал внимание Владимир Васильев.

Владимир Владимирович отметил, что члены общественного совета изучали опыт реализации программ в соседних регионах и пришли к выводу, что в Тюменской области её действие отлажено на высоком уровне. «В 2016 году краткосрочный план работ (с учётом накопленных за 2015 год в Фонде средств) подготовлен в расчёте на 289 домов. В этом же году предполагается отремонтировать еще порядка 600 домов за счет средств, которые будут накоплены в 2016 году. Это значит, что процесс приведения всех многоквартирников региона в порядок набирает силу», - считает председатель общественного совета.