

Андрей Чернышин: "Когда люди увидят, что работа по капремонту ведется, ажиотаж по поводу взносов на него спадет"

20 августа 2015

[Мария Шувалова](#)

Все больше регионов России вводят систему капитального ремонта многоквартирных домов. Введение платы за капремонт одобряют далеко не все. Впрочем, некоторые сомнения в ее полезности вызваны тем, что многие граждане пока не до конца понимают, каким образом будет формироваться фонд капитального ремонта и как будут проводиться ремонтные работы. В Московской области взносы на капремонт собственники квартир платят уже с 1 мая прошлого года. О том, какими темпами идет процесс реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов в Подмоскowie, как не ошибиться в выборе способа формирования фонда капремонта и насколько важна активность жильцов для своевременного ремонта их дома, порталу ГАРАНТ.РУ рассказал генеральный директор Фонда капитального ремонта Московской области **Андрей Чернышин**.



Фонд капитального ремонта может формироваться путем перечисления средств на счет регионального оператора (фонда) либо на специальный счет (в этом случае управляющая домом организация самостоятельно отвечает за проведение капремонта). Андрей Витальевич, расскажите, пожалуйста, каковы преимущества и недостатки этих двух способов формирования фонда капремонта.

По моему мнению, специальный счет предпочтителен для новых домов, которым ремонт предстоит нескоро, поэтому у них есть время накопить необходимые средства для выполнения тех или иных работ. Кроме того, чтобы открыть специальный счет нужна высокая организованность жителей. Мы видим сейчас, что, например, жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ), которые всегда сами собирали деньги и ремонтировали дома, уже открыли спецсчета и безболезненно занимаются этим вопросом.

МАТЕРИАЛЫ ПО ТЕМЕ



Подробнее о порядке формирования фонда капитального ремонта – в материале: "[Фонд капитального ремонта: формируем правильно](#)".

Остальные спецсчета открыты по решению собственников квартир, не захотевших идти в так называемый "общий котел" [фонд капремонта, формируемый на счете регионального оператора. – *Ред.*]. Причем в большинстве случаев собственником спецсчета они выбирали региональный фонд, который по закону может быть собственником спецсчета наряду с ЖСК, ТСЖ и управляющими компаниями. Мы открыли этим домам специальные счета и уведомили жителей о том, в каком банке они открыты. На этом наша работа практически заканчивается, за исключением того, что мы обязаны предоставлять в государственную жилищную инспекцию сведения о поступлении взносов и о размере остатка средств на спецсчете. А собственники решили, что раз мы открыли специальный счет, то должны контролировать сбор средств, проводить конкурс на осуществление ремонтных работ и т. д. Это не так. Нужно понимать, что если граждане выбирают собственником спецсчета регионального оператора, им нужно определить, кто будет обеспечивать сбор денежных средств на этом счете и работу с неплательщиками, проводить конкурс и определять подрядчика, заключать с ним договор и контролировать выполнение работ, а также вести документацию, подтверждающую, что собранные деньги были потрачены на капремонт, и именно в том объеме, в котором планировалось.

Об ответственности управляющих организаций за нецелевое расходование средств, внесенных собственниками на капитальный ремонт дома, узнайте из

Энциклопедии судебной практики
интернет-версии системы ГАРАНТ.
Получите бесплатный доступ на 3 дня!

[Получить доступ](#)

"Общий котел" более удобен для домов, которым уже больше 20 лет, потому что у них как раз подошел срок замены лифтов, инженерных сетей, кровель. У нас были случаи в прошлом году, когда люди, не понимая специфики, выбрали спецсчет, а когда по срокам, предусмотренным региональной программой капремонта, в их домах предстояла замена лифта, оказалось, что нужных средств нет. При этом бюджет софинансировал половину работ. Грубо говоря, в четырех подъездах нужно было заменить четыре лифта, на это требовалось 6 млн руб. Бюджет выделил 3 млн руб., а оставшиеся 3 млн гражданам собрать не удалось. Столкнувшись с реальной ситуацией нехватки средств, мы наблюдаем практику перехода собственников от индивидуального способа накопления средств к накоплению на счете регионального оператора, когда общее собрание собственников принимает решение перейти в "общий котел". Таким образом, выбор способа формирования фонда обязательно должен быть осознанным.

Невыгоден спецсчет и для небольших домов. Двухэтажный дом, наверное, быстрее развалится, чем накопит необходимые для ремонта средства.

И все же владельцы квартир и в старых, и в маленьких домах могут выбрать спецсчет и отремонтировать их на собранные на нем средства. Но для этого собирать нужно не минимальный сбор – [7 руб. 80 коп.](#) за кв. м в месяц, а, например, по 25 руб. или даже больше.

Получается, что принципиальное отличие "общего котла" от специального счета, владельцем которого является региональный оператор, в том, что в первом случае региональный оператор отвечает и за ведение счета и за ремонт, а во втором – только за ведение счета?

Нет. Скорее всего, законодатель установил возможность регионального оператора быть владельцем спецсчета исходя из того, что до 1 января текущего года управляющая компания, в отличие от ТСЖ и ЖСК, не могла быть собственником спецсчета. И если бы такой возможности не было, не все дома смогли бы открывать спецсчета. Но с 1 января управляющие компании получили право быть владельцами спецсчетов [[подп. "б" п. 9 ст. 1 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ](#). – *Ред.*]. Отличие еще и в том, что те средства, которые накапливаются на счете регоператора, находятся в зоне субсидиарной ответственности правительства субъекта федерации.

Софинансирование предоставляется при любом варианте формирования спецсчета?

Государственная поддержка, если она предусмотрена в тот или иной год реализации программы капитального ремонта, предоставляется всем домам. Но нужно понимать, что предоставление бюджетных средств влечет за собой большую ответственность за их расходование – к проверкам подключаются и Росфиннадзор, и Росфинмониторинг.

Каков процент домов, собственники квартир в которых выбрали специальный счет?

Специальные счета в Московской области открыты для примерно 4% домов, внесенных в региональную программу капитального ремонта. Причем собственником счетов 1,7% этих домов определен региональный оператор.

Ежемесячный взнос на капремонт в Московской области составляет 7 руб. 80 коп. за кв. м. Почему была установлена именно эта сумма?

Необходимо было посмотреть, что вообще из этого получится. Сейчас мы видим, что работы по капремонту ведутся – в прошлом году было отремонтировано 932 дома, пусть не комплексно, но то, что больше всего нуждалось в замене: кровля, лифты. Тем не менее, люди это увидели и произошедшую индексацию суммы с 7 руб. 30 коп. в прошлом году до 7 руб. 80 коп. за кв. м в этом году восприняли спокойно. Вообще экономически обоснованная сумма, конечно же, выше 7 руб. 80 коп. за кв. м., но по очевидным причинам обязательства по доплате необходимых средств взяли на себя областной и муниципальные бюджеты. Думаю, не следует забывать, что в прежние годы единицы домов могли получить полноценный капитальный ремонт, а только в пилотный (2014) год реализации программы капремонта в Подмоскovie отремонтировано почти 1000 домов. На мой взгляд, это достойный результат.

В Госдуму внесен законопроект, [предусматривающий](#) распространение действия системы страхования вкладов на вклады граждан, выбравших формирование фонда капремонта на спецсчете. Причем документом предлагается возвращать владельцам спецсчетов все накопленные средства в случае отзыва лицензии у банка, в котором был открыт депозит, а не только лимит по системе страхования вкладов (1,4 млн руб.). Как Вы относитесь к этой идее?

На всякий случай, может быть, такая норма и нужна. Но по действующим правилам спецсчет можно открыть в банке, величина активов которого составляет не менее 20 млрд руб. ([ч. 2 ст. 176 Жилищного кодекса РФ](#)). И я очень сильно сомневаюсь, что у какого-то из этих банков будет отозвана лицензия. Что касается Московской области, мы при проведении конкурса на право заключения договора об открытии счетов в целях формирования фонда капитального ремонта еще больше увеличили планку собственных средств банка – до 400 млрд руб., поэтому в конкурсе участвовали только крупнейшие банки.

ВАЖНО ЗНАТЬ

Банк России ежеквартально обнародует [перечень российских банков](#), в которых могут быть открыты спецсчета.

Также мы определили, что все условия, которые предлагает нам как региональному оператору конкурсант, распространяются на спецсчета. То есть любой дом (и мы довели это до граждан) может воспользоваться результатами этого конкурса и выбрать на своем собрании именно этот банк и открыть в нем счет на тех же условиях, что и регоператор.

Что это за условия? Например, начисление процентов на неснижаемый остаток. Мы не размещаем средства под проценты специально, но зная, что определенная сумма нам не понадобится для расчета за капремонт до конкретной даты, мы пишем письмо в банк о том, что эту сумму мы заберем, например, 20 декабря, и банк на нее до этой даты начисляет проценты. Таким образом, эти средства работают на людей. Выгоднее, конечно, размещать деньги в депозиты, направлять в какие-нибудь фонды, но это риск. А так средства лежат на счете, и начисляемые на них проценты позволяют покрыть изменение уровня инфляции.

Как контролируется расходование денег со счетов региональных операторов?

Все очень открыто. На сайте Фонда капитального ремонта Московской области есть интерактивная карта, и каждый человек может забить адрес своего дома и посмотреть, сколько его домом накоплено средств, а если проводился ремонт – то что было сделано и какая сумма потрачена, и, соответственно, каков остаток средств на счете дома. Несмотря на то что средства всех домов находятся в "общем котле", учет в любом случае ведется по каждому лицевому счету и по каждому дому. Если дом, допустим, принял решение перейти на спецсчет, мы должны перечислить на него те средства, которые на момент перехода внес в фонд именно этот дом.

В Московской области в программу капремонта включено 44,5 тыс. домов, открыто 2,5 млн лицевых счетов (для каждой квартиры). Стандартно около 1% этих счетов ежемесячно "уходит в ошибку". Что такое ошибка? Это ситуации, когда человек продал квартиру, переехал, умер и т. д. Получается, что эти 20 тыс. счетов нужно вручную обработать. Это сложная и трудоемкая, но необходимая работа, и она ведется.

Возникают и другие проблемы. Например, человек ошибся в реквизитах и не туда перечислил деньги, и мы их возвращаем. Или, получив платежку за квартиру, собственник ошибочно перечисляет нам всю сумму, к примеру, 4,5 тыс. руб., тогда как наших денег (взносов на капремонт) там всего 350 руб. В этом случае мы делаем перерасчет и возврат. Мы контролируем каждый лицевой счет, поэтому никаких проблем нет, и каждый человек всегда может узнать, сколько денег им перечислено. Кроме того, он может взять соответствующую справку, например при продаже жилья, и предоставить ее новому владельцу для подтверждения отсутствия задолженности.

Мы не вправе (согласно требованиям законодательства о защите персональных данных) сообщать Иванову данные о том, сколько заплатил Петров. Но мы обязаны проводить претензионную работу, и если долги появляются, мы можем сказать, что конкретный человек не платит, не указывая сумму задолженности. Если же гражданин захочет узнать, сколько денег он внес, мы, конечно, дадим ему такую информацию. При этом

муниципальному образованию по его официальному запросу мы можем предоставить информацию и о неплательщиках, и о сумме их задолженности.

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен по решению общего собрания собственников. Однако решение о прекращении формирования фонда на счете регионального оператора и переходе на специальный счет вступает в силу через два года после направления его оператору, а противоположное решение – через месяц после направления решения владельцу специального счета. Субъекты РФ вправе уменьшить срок вступления в силу решения о переходе на спецсчет. Мэр Москвы Сергей Собянин внес в Мосгордуму законопроект о сокращении этого срока в столице до трех месяцев. В Московской области он составляет четыре месяца, но не для всех домов. Почему?

Решение о сокращении этого срока в Московской области было принято в 2014 году [[подп. "а" п. 2 ст. 1 Закона Московской области от 8 мая 2014 г. № 49/2014-ОЗ.](#) – *Ред.*]. Срок перехода с общего счета на спецсчет составляет четыре месяца с одной оговоркой – если дом не включен в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта или не был уже отремонтирован. Ведь если дом отремонтирован, получается, что за ремонт заплатили жители других домов (так как все средства находятся в "общем котле"). Образно говоря, 10 домов собрали деньги на ремонт одного дома, в следующем году должен ремонтироваться еще один дом и т. д. И если отремонтированный дом решит уйти на спецсчет, то он свои отчисления на оставшиеся девять домов вносить не будет, а начнет копить средства на этом счете на свой будущий ремонт. К тому же сейчас выполняется выборочный ремонт, то есть капитальный ремонт отдельных элементов зданий. Если же дом будет ремонтироваться комплексно, то представьте себе ситуацию: его отремонтировали, вложив в него 20 млн руб., и ему нужно 20 лет, чтобы возместить эту сумму "общему котлу". А собственники возьмут и решат перейти на спецсчет, ничего, по сути, не вернув. Я думаю, что это несправедливо. Поэтому для таких домов и остается срок перехода на спецсчет равный двум годам – чтобы вернуть потраченные на ремонт средства.

Мне кажется, что людям все-таки нужно дать какое-то время, чтобы они определились с тем, как формировать фонд капремонта, а потом этот процесс заморозить. Иначе возникнет проблема. В прошлом году по программе капремонта в Московской области было отремонтировано 932 дома, в этом году в плане около 4 тыс. домов. Мы их отремонтируем, а потом (представим гипотетически) изменится законодательство, и всем разрешат беспрепятственно уходить на спецсчета без переходного периода или с минимальным переходным периодом. Отремонтированные дома, думаю, воспользуются этой возможностью в первую очередь, а их долги, то есть невозвращенные другим домам суммы, лягут на бюджет. Нужно очень взвешенно к таким решениям подходить. В области эта система работает практически два года, и мне кажется, что люди, которые хотели и готовы заниматься спецсчетами, уже их ведут, а те, кто не готов, не будут готовы и спустя еще какое-то время.

Могут ли собственники квартир как-то повлиять на сроки проведения ремонта, предусмотренные соответствующей региональной программой, – приблизить ремонт или, наоборот, отсрочить?

В принципе, могут. Проще это сделать, естественно, когда дом имеет свой спецсчет. Но и дома на "общем котле" могут принять решение о более раннем ремонте, и в прошлом году у нас был такой прецедент. Жители дома, в котором нужно было срочно заменить лифты, подсчитали, сколько потребуется средств на их замену и какова сумма их взносов за год, и

приняли решение собирать по 21 руб. за кв. м в месяц. Лифты были заменены, а повышенный размер взноса позволит жителям уже за два года вернуть потраченные на ремонт их дома средства других домов. Теперь жители этого дома попросили включить их в программу ремонта инженерных систем на таких же условиях – за короткий срок рассчитаться за их замену. Так что главное в этом вопросе – активность собственников. Мы всегда поможем просчитать предельную стоимость ремонта конкретного дома. Потом эта сумма откорректируется согласно акту выполненных работ, но предварительный расчет необходим.

Единственное, чего нам сейчас не хватает, – информации о техническом состоянии многоквартирных домов. С бюро технической инвентаризации (БТИ) функцию по его определению как обязательную сняли еще в начале 90-х годов, и уже 20 лет данные не обновлялись. Поэтому в Московской области было принято решение определить проведение технического обследования многоквартирных домов как один из видов работ по капитальному ремонту, соответствующие поправки были внесены в Закон Московской области от 1 июля 2013 г. № 66/2013-ОЗ "[Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области](#)".

Сейчас мы усиленно начинаем заниматься диагностированием состояния каждого дома и ранжированием сроков проведения ремонта по каждому конструктивному элементу. Мы проведем техобследование всех 44,5 тыс. домов, включенных в региональную программу капремонта, и разобьем программу на более конкретные периоды (напомню, программа рассчитана на период до 2038 года). Пока же мы делаем краткосрочные планы реализации программы капремонта, текущий – на 2014-2016 годы. В него включены дома, которые больше всего нуждаются в ремонте по заявкам жителей.

В случае признания дома аварийным или принятия решения об изъятии участка, на котором дом расположен, в государственную или муниципальную собственность внесенные в фонд капитального ремонта платежи возвращаются гражданам. В случае смены собственника квартиры эти деньги получит новый собственник?

Вопрос очень интересный. Я думаю, да. Иначе очень сложно будет определить, в каких долях, кому возвращать взносы, особенно в случаях, когда сменилось несколько собственников. Найти всех нереально. В принципе, предыдущий собственник может включить уплаченную им сумму взносов в стоимость квартиры при ее продаже, получив у нас справку о величине внесенных им средств.

По решению региона в программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ крыш, стен и фундаментов которых превышает 70%, а также дома, стоимость работ по капремонту которых (за один кв. м) превышает предельную стоимость, определенную нормативным актом субъекта РФ. Какова дальнейшая судьба таких домов?

Решение по таким домам будет приниматься после проведения технического обследования, потому что сейчас никто не может установить, каков износ того или иного дома. После обследования здания с высоким износом будут признаны либо аварийными – в этом случае нужно решать вопрос с их расселением, либо требующими капитального ремонта – в этом случае нужно рассчитать, сколько средств потребуется на ремонт или реконструкцию.

Также регион может не включать в программу капремонта и дома, в которых менее чем три квартиры. Их должны ремонтировать собственники?

Таких домов в области очень много, больше 100 тыс., и мы их не включили в программу капремонта. Никакого ажиотажа по этому поводу не было. Двухквартирные дома – это дома, фактически поделенные пополам, с разными крышами, разными выходами. По сути, это два разных дома с двумя собственниками, которые всю жизнь их ремонтировали как свои частные дома.

Платят ли взносы на капитальный ремонт государственные и муниципальные собственники квартир?

Конечно, как и любой собственник. Другое дело, что мы столкнулись с проблемой, которой не ожидали. Муниципальные образования исправно платят за свою собственность. А вот с госсобственниками возникают проблемы. Мы уже неоднократно проводили совещания по этому вопросу. Ситуация сложная, но мы надеемся, что вопрос решится.

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/action/interview/646101/#ixzz3lPQkOIgr>