

# СПЕЦСЧЕТ ИЛИ РЕГОПЕРАТОР

## НЕУТЕШИТЕЛЬНЫЙ ДАЙДЖЕСТ

В интернете на удивление оказалось очень мало информации об итогах первых месяцев работы региональных операторов капремонта. Найти удалось лишь следующее.

На сайте Общероссийского народного фронта сообщают, что, по словам директора центра ОНФ «Народная экспертиза» Н. Николаева, в ходе исследования у представителей «Народной экспертизы» появилась категория «ремонтируем под снос». Как оказалось, было обнаружено пересечение программ капремонта и сноса жилья. В числе лидеров по таким управленческим недоразумениям Николаев назвал Иркутскую, Сахалинскую и Томскую области, что, по его мнению, показывает низкую управляемость программой капитального ремонта.

**Московская область. Realto.Ru:** «Власти Подмосковья не могут принять региональную программу капремонта на будущий год. Как рассказала министр стройкомплекса области Марина Оглоблина, задержка связана с тем, что 52 муниципальных образования региона до сих пор не предоставили план программы капитального ремонта.

«На сегодняшний день 52 муниципальных образования не предоставили программу своего капремонта на 2015 г., - сказала Оглоблина. «Давайте договоримся, что это неделя последняя, в следующий вторник мы выносим программу капитального ремонта на правительство», - сказала она, обращаясь к главам муниципалитетов, добавив, что в противном случае главы сами будут вынуждены объяснять жителям, почему их дома не включены в программу.

<http://realty.rambler.ru/2033078>: Собираемость взносов на капремонт в Московской области отстает на 500 млн. руб. от запланированных показателей на сентябрь 2014 г.

**Тамбов. АиФ-Черноземье:** Администрация Тамбовской области сообщает, что жители региона перечислили более 83 миллионов рублей на капитальный ремонт домов. Известно, что на ремонт за два первых месяца года планировалось собрать с собственников жилья 118 млн. руб.

**Самара. ИА REGNUM:** По неофициальной информации собираемость в Самаре с населения платы за капитальный ремонт многоквартирных домов не превышает 15-20%.

**Ярославль. <http://rtsmedia.net/news>:** Собираемость платежей за капремонт в Ярославской области сейчас на уровне всего лишь 35%. И если жители домов подошли к этой проблеме с определенной ответственностью, то муниципальные образования платить не спешат. Эти и другие проблемы в работе Регионального фонда содействия капитальным ремонтам многоквартирных домов обсудили депутаты Ярославской областной Думы

**Иркутская обл.** «Ситуация, сложившаяся в Братске со взносами за капитальный ремонт, нас очень огорчила». С таких слов 29.10.2014 началась пресс-конференция представителей Фонда по капитальному ремонту МКД Иркутской области.

**Сургут. СургутИнформТВ:** Всего лишь 20% сургутчан в сентябре оплатили счета за капремонт своих домов. Таким образом, в региональный фонд перечислено всего лишь 15 млн. руб. вместо запланированных 75. Об этом накануне на брифинге сообщили журналистам представители коммунального блока городской администрации. Чиновники озабочены, что с такой низкой собираемостью средств программа капитального ремонта на этот и следующий год находится под угрозой.

## А В ЧЕМ ПРИЧИНА?

Причину столь неутешительных новостей ярко демонстрирует письмо председателя ТСЖ из г. Тольятти в Государственную корпорацию «Фонд содействия реформированию ЖКХ» Письмо адресовано председателю наблюдательного совета С.В. Степашину и генеральному директору фонда К.Г. Цичину. Копия направлена в редакцию журнала «Председатель ТСЖ». Автор пишет: «Я знаю, с какими трудностями придется столкнуться Фонду капремонта при сборе средств с населения за капремонт, особенно в г. Тольятти. Глядя на наш дом, тольяттинцы будут думать: «Зачем платить очередной оброк на капремонт, если эти деньги опять разворуют, ни кого не накажут, а в доме после капремонта жить будет невозможно!».

А факты, сообщаемые в письме следующие.

«В доме по б-ру Гая, 25 (г. Тольятти) в 2009 г. было создано ТСЖ «Прогресс» (формальное ТСЖ под 185-ФЗ - примечание редакции). В 2010 г. был проведен капремонт по 185-ФЗ. Общая сумма средств, направленных на выполнение работ, составила 74 млн. руб.

Проведены работы: ремонт крыши, замена лифтового оборудования, замена систем ХВС ГВС, отопления, канализации, электроснабжения, установлен автоматизированный узел учета. Выполнены: замена оконных конструкций и дверей в местах общего пользования, ремонт отмостки, ремонт межпанельных швов.

## Средний размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД по России составляет 6 руб./м<sup>2</sup> в месяц.



\*В случае, когда в субъекте РФ установлен дифференцированный размер взноса на капитальный ремонт, использовалось среднее арифметическое значение всех дифференцированных взносов.

Результат капремонта: система отопления и ГВС нормально не работают. Причина - отсутствует проект, отсутствует регулировочная арматура на стояках. При ремонте межпанельных швов вынули специальные резиновые шнуры, которые являются составляющей конструктивных элементов наружных стен. В результате швы не держат тепло, дом продувается насквозь. В электрощитах возникают пожары, полотенцесушители не работают. Но при этом бывший председатель ТСЖ Е.А. Павлова подписала все акты выполненных работ в 2011 г.

После публикации 21.05.2014 в адрес Губернатора открытого письма в газете «Аргументы и факты Самара» (копию прилагаем) инспектором Госжилинспекции Самарской обл. полностью подтверждены все наши жалобы на некачественно выполненные работы по капремонту (письмо Министерства энергетики и ЖКХ Самарской области от 26.06.2014).

В рамках уголовного дела, открытого по инициативе ТСЖ «Прогресс» была назначена судебно-строительная экспертиза на 26.06.2014. По информации, полученной от следователя по уголовному делу, проведение экспертизы перенесено на 16.09. 2014г. Скорее всего, экспертиза проведена не будет из-за того, что все наши претензии к генеральному подрядчику ЗАО «Волгоспецстрой» подтвердились.

Сейчас ООО УК «Уютный дом» (дир. И.Е. Плаксин) и группа из 6-8 человек, возглавляемых переизбранным председателем правления ТСЖ Е.А. Павловой пытаются ликвидировать ТСЖ для того чтобы было невозможно провести экспертизу, устранить нарушения допущенные при капремонте, привлечь к ответственности и наказать виновных. По всей видимости, за ликвидацией ТСЖ «Прогресс» и затягиванием сроков проведения экспертизы стоит ЗАО «Волгоспецстрой». Прямое отношение к этой фирме имеет один из влиятельных людей области - бывший начальник Октябрьского РУВД г. Самары, бывший гендиректор ЗАО «Волгоспецстрой», а ныне депутат Губернской Думы А.И. Чигенев.

Если на нашем доме не будет восстановлена справедливость, жители нашего дома зимой будут мерзнуть, потому, что устранить имеющиеся нарушения и подготовить дом к зиме будет невозможно.

Убедительно просим оказать содействие в:

- в скорейшем проведении экспертизы работ выполненных при капремонте  
-.....

Председатель правления  
ТСЖ «Прогресс» Рыжкова Л.Ю.»

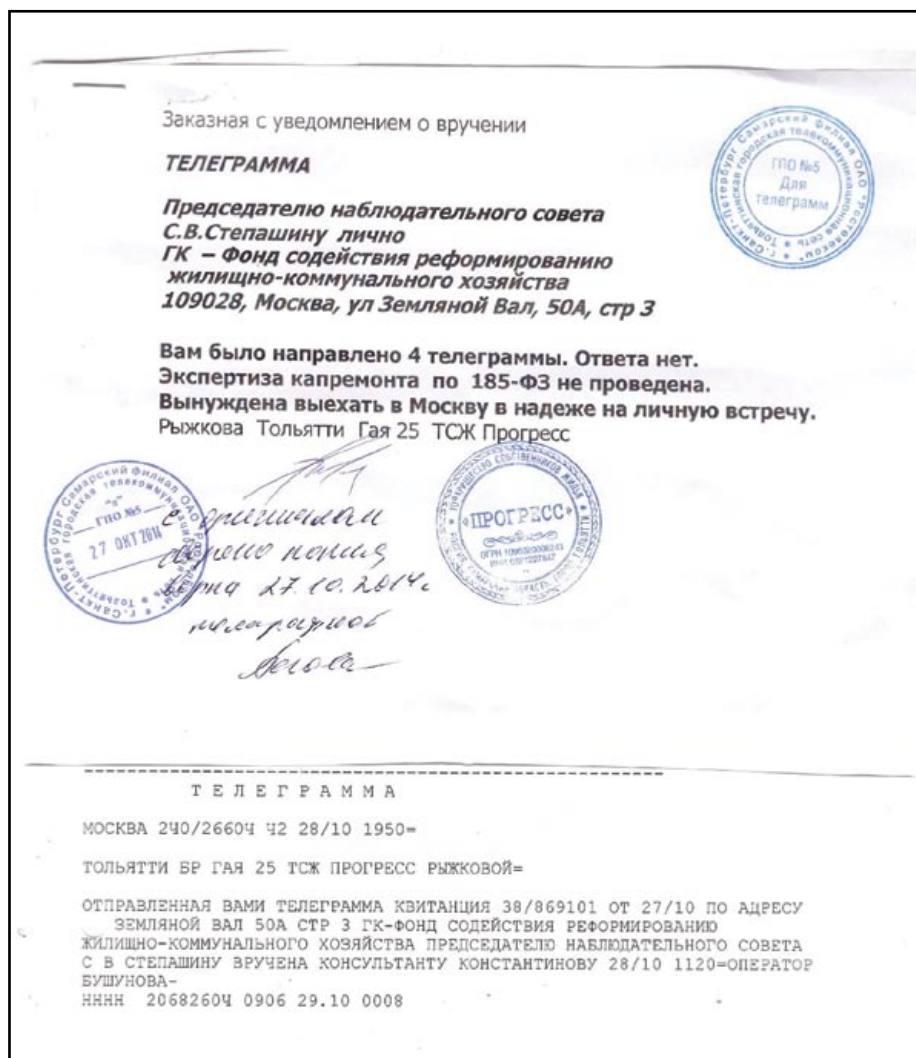
В ответ от Фонда пришло письмо, в котором сообщили: «Согласно информации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области по итогам рассмотрения материалов проведенного Фондом выездного мониторинга недостатки выполненных в доме работ устранены генподрядной организацией ЗАО «Волгоспецстрой» в феврале 2011 г. Кроме того, по информации Министерства Строительства Самарской области, в ноябре 2011 г. ЗАО «Волгоспецстрой» обязалось профинансировать проведение дополнительных работ в целях нормализации работы систем теплоснабжения указанного дома.

В связи с Вашим очередным обращением Фондом направлен запрос в адрес заместителя Председателя Правительства Самарской области... С.А.Крайнева с просьбой взять под контроль решение

вопросов, изложенных в вашем обращении, и проинформировать о результатах Фонд и заявителя».

Председатель ТСЖ требует проведение экспертизы и добивается дальнейшего расследования в рамках уголовного дела, открытого по инициативе ТСЖ «Прогресс», но экспертиза по сей день не проведена, даже не смотря на многочисленные телеграммы (вслед за письмом) на имя С.В. Степашина.

И это не единственный пример. Ведь не случайно, 30 октября на расширенном заседании рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» член регионального штаба ОНФ в Брянской области, председатель регионального общественного движения по защите прав собственников помещений «Наш дом» Светлана Калинина, обращаясь к заместителю министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Андрею Чибису, указала на отсутствие персональной ответственности в программах капремонта: «Мы не видим целей этой программы. Нет регламентирующих документов по поводу того, кто и за что персонально отвечает. Главе государства докладывают, что



все нормально, но по факту программы во многих регионах сверстаны формально».

## СПЕЦЧЕТ ТСЖ

Вернемся к капремону предстоящему. Количество МКД выбравших независимый от регионального оператора специальный счет ТСЖ, по оценкам экспертов, составляет в среднем 3,2 % от общего числа МКД. Поскольку о новой программе капремонта мы стали размещать информацию в журнале с начала 2013 г., и в течение всего 2013 и начала 2014 г. давали подробные разъяснения для наших читателей об особенностях открытия спецсчета, мы связались с нашими читателями исключительно из вышеупомянутых регионов для выяснения результатов.

**Московская область. Н. Соловьева, председатель ТСЖ «Развилка 44»:**



С мая 2014 г. на нашем спецсчете уже собралось 730 тыс. руб. (прим. редакции: общая площадь дома 29 000 м<sup>2</sup>). Средства на капремонт в нашем ТСЖ собирались со дня создания ТСЖ в 2008 г. Ранее это составляло 1,5 руб. с м<sup>2</sup>, а после принятия региональной программы - 7,3 руб. с 1 м<sup>2</sup>. Спецсчет мы открыли в коммерческом банке - «Банк Москвы», и ежемесячно на неснижаемый остаток получаем проценты из расчета 8,7% годовых. Все наши собственники уверены в том, что деньги должны быть на нашем спецсчете. Только в этом случае мы можем диктовать условия: кому и сколько платить. Подрядные компании у нас все время в тонусе, потому что деньги у нас.

У регионального оператора собираемость низкая т.к. люди просто вычеркивают эту строчку из своих квитанций, не потому, что не согласны с тарифом, а потому, что они не видели в своих домах

текущих ремонтов, а капитальный и по-прежнему, и не верят, что в будущем у них случится вообще хоть какой-то ремонт. Но это неправильный путь и в будущем вряд ли поможет самим собственникам квартир.

**г. Тамбов. В. Никалюкин, председатель ТСЖ «В.Жириновский»:**



Четыре месяца собираем средства на капремонт на спецсчете нашего ТСЖ. На общем собрании утвердили тариф, принятый региональным оператором - 5,98 руб с 1 м<sup>2</sup>. Собираемость платежей составляет на сегодня 92%. Сейчас на нашем спецсчете 245 тыс. руб. (общая площадь дома 10 866 м<sup>2</sup> - прим. редакции). Мы не будем дожидаться проведения капремонта по программе регионального оператора, а будем использовать эти средства по мере необходимости.

**г. Самара. М. Гончарова, председатель ТСЖ «Флагман»:**



По программе регионального оператора капремонт в нашем доме запланирован на 2025г. Работа с собственниками до начала региональной программы позволила нам открыть самостоятельный спецсчет. Сбор средств мы начали в марте 2014 г., но программа капремонта в регионе была перенесена на 8 месяцев. В связи с этим мы тоже не стали торопиться и приостановили сбор средств. Возобновили сбор с началом работы региональной программы. Собираемость платежей - 98%. За счет текущего ремонта наш дом в исправном состоянии. В течение 3-4 лет нет необходимости в проведении каких-либо ремонтных работ. Поэтому после Нового года мы сократим платежи на текущий ремонт.

**г. Ярославль. М. Овчарова, председатель ТСЖ «Яблоня»:**



После проведения ремонтных работ по 185-ФЗ в 2009 г. мы абсолютно уверены, что расплачиваться за выполненные работы нужно из «собственного кошелька» и не ждать никаких согласований с кем бы то ни было. За открытие спецсчета в нашем доме проголосовали практически единогласно. На собрании собственники даже боялись, что я предложу сбор средств у регионального оператора. Отсюда и высокая собираемость платежей на капремонт. Собираем по 5,86 руб. с м<sup>2</sup>. Многие даже оплатили за несколько месяцев вперед. Но есть и неплательщики. Так, например, одна из наших собственниц сама проживает постоянно в другом доме в спальном районе. Она демонстративно порвала

квитанцию, ссылаясь на то, что в спальнях районах никто не намерен платить за капремонт.

**г. Иркутск. А. Горовой, председатель ТСЖ «Глазковское»:**



В нашем ТСЖ 3 дома, поэтому спецсчет открыт для каждого дома в отдельности. Наш платежный документ был разработан в соответствии с постановлением № 354, и в нем уже была предусмотрена оплата за капитальный ремонт. Поэтому собираемость пла-

тежей на спецсчетах составляет более 90%. Наши собственники понимают, преимущества спецсчета по сравнению с «общей копилкой», где судьба денежных средств, с учетом советских и российских исторических примеров, может быть не предсказуема. На счет регионального оператора платежи поступают плохо, поскольку региональный оператор формирует отдельные платежи, которые дойдут до плательщика услуг неизвестно когда, т.к. объем платежей необычайно велик и почта не готова еще работать с таким объемом корреспонденции. При оплате коммунальных услуг оператор принимающий платежи не заинтересован в напоминании плательщику услуг о необходимости платить за капремонт, а плательщик услуг может и не догадываться о такой обязанности. Осмелюсь предположить, что программа по капремонту будет слабо реализуема и не исключены в будущем поправки к закону.

### ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В ПОЛЬЗУ СПЕЦСЧЕТА

Напомним, что Федеральным законом № 255-ФЗ от 21.07.2014 в п.

2 ст. 175 ЖК РФ внесены изменения. И теперь он имеет следующий вид:

«2. Владельцем специального счета может быть:

1) ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление МКД жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) управляющая организация».

Следует отметить, что согласно этому же ФЗ-255, управляющая организация может быть владельцем спецсчета с января 2015 г.

**Сауле БЕРКИМБАЕВА**

## Владимирцы обсуждают ход капитального ремонта

21 октября 2014 г. Владимирское региональное отделение Общероссийского народного фронта (ОНФ) провело общественные слушания на тему «О ходе реализации «Региональной программы капитального ремонта на период с 2014 по 2043 гг.».

Примерно год назад, когда в Общественном совете г. Владимира обсуждались планы капремонта, гендиректор регионального Фонда Антон Кулешов пояснял, что средства фонда будут размазаны по



всей области путем перекрестного субсидирования. Его тогда спросили: «Выходит, жители Владимира будут дотировать капремонт домов в Собинке?». В ответ Кулешов сказал, что жители Собинки так же могут спросить: «А почему мы оплачиваем ремонт домов во Владимире?».

В основном на Общественном совете обсуждался вопрос: куда же все-таки направлять отчисления собственников: в фонд или на спецсчета? Кулешова спросили: чем фонд может привлечь собственников? Выяснилось, что ничем, кроме гарантии сохранности денег. Фонд откроет счета в одном из банков, входящих в первую пятёрку по рейтингу Центробанка. На деньги граждан будут начисляться проценты. На средства, аккумулированные на спецсчетах, открытых собственниками, проценты начисляться не будут, - прозвучало на совете.

Антон Кулешов сообщил, что для каждого дома будет установлен определенный потолок относительно суммы на счете, грубо, - 10 млн. руб. Как только жители накопят такую сумму, то отчисления прекратятся, и останется только дожидаться наступления сроков капремонта. И снова встал вопрос о том, куда платить. Кулешов заявил, что в случае кризиса фонд сумеет уберечь деньги собственников жилья, а вот на спецсчетах они могут сгореть. Правда, член Общественного совета управляющий местным филиалом «Промсвязьбанка» Виктор Демидов пояснил, что в случае кризиса деньги «сгорят» и там, и там.

Всех интересовал вопрос о том, на каких условиях руководство регионального Фонда и банка ВТБ24, который в апреле 2014 г. выиграл конкурс по обслуживанию регионального счета, распоряжаются деньгами, собранными с населения в «общий котел». По утверждению **эксперта рабочей группы «Качество жизни» ВРО ОНФ Виктора Архан-**

**гельского**, банк ВТБ предложил региональному Фонду капремонта самую маленькую процентную ставку - 3,1% годовых. При том, что другие банки, у которых уставной капитал, правда, меньше, чем у ВТБ, готовы были начислять порядка 7-8%.

Еще, по словам В. Архангельского, его смущает то, что офис банка, который будет обслуживать владимирцев, находится в Воронеже.

**Председатель правления общественной организации «Народный контроль» Милана Сивякова:**



*Если бы собственники выбрали свои спецсчета, то на эти денежные средства начислялись бы проценты на пользование денежными средствами. При формировании фонда на спецсчетах регионального оператора, к сожалению, нет процентов по накопленным средствам. Есть только проценты и пени за нарушение договорных обязательств...*

По мнению М. Сивяковой, в ряде случаев собственникам не было предоставлено право свободы выбора способа накопления средств. Она предложила провести ревизию протоколов собраний собственников жилья, чтобы устранить нарушения, а также создать общественный совет при Фонде капремонта.

**Руководитель рабочей группы «Качество жизни» ВРО ОНФ Игорь Шубников:**



*В плане капремонта в этом году значится 507 домов. Сейчас во Владимире он завершается на 22 объектах, 9 из которых уже прошли приемку. Из них по 5-ти домам работы приняли не с первого раза. А по Суздалью работы сдавали три раза. Можно сделать вывод о некачественном подборе подрядных организаций...*

*Для изучения всех нюансов работы новой программы создана экспертно-рабочая группа. Опрошено почти 3 тысячи жителей региона. Выяснилось, что взносы в фонд капремонта идут крайне медленно. Постоянно оплачивают эти квитанции только 750 тыс. человек. Самая большая собираемость платежей во Владимире - 80%. А в Александрове, Киржаче и Суздале она не дотягивает и до 30%. Опросы показывают: жители недостаточно информированы. Многие по-прежнему не представляют, как именно действует программа. Другой, не менее острый вопрос - тариф, 6,5 руб./кв. м. По мнению ряда экспертов, для Владимирской области, которая всегда была дотационной, он мог бы быть и ниже...*

Прозвучало предложение вывешивать информационные таблички на дома по программе переселения из ветхого аварийного жилья. Общественники предлагают также размещать подобные таблички на МКД с информацией о том, когда и кем здесь будет проведен капремонт.

**Борис АРБАТОВ**