

Не прячьте ваши денежки!

Федеральный закон № 271-ФЗ, вступивший в действие 28 декабря 2012 г., регламентирует порядок финансирования капитального ремонта жилых многоквартирных домов (МКД) собственниками жилья. Сбор средств на ремонт будет происходить не одномоментно, а путем их постепенного накопления на счетах управляющих компаний (УК). В связи с этим в ежемесячных квитанциях по квартплате появится новая графа — «Капитальный ремонт». Однако и сейчас в счетах есть графа «Содержание и ремонт жилья». Зачем нужна новая, как будут распределяться деньги и — самое главное — насколько повысится квартплата? Эти вопросы не на шутку обеспокоили россиян.

В соответствии с буквой закона

Сегодня жители российских МКД ежемесячно оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилых зданий. Как следует из Жилищного кодекса РФ, к этой статье относятся в том числе и взносы на капитальный ремонт. Однако имеют они чисто символический характер, составляя порой менее 1 рубля с квадратного метра занимаемой площади. «Средств явно недостаточно, комплексного ремонта как такового не производится: меняются те элементы, которые необходимо заменить в первую очередь, например, крыша или подвальные коммуникации, и, собирая деньги за капремонты, управляющие компании вынуждены «размазывать» их на ремонт подъездов или другие нужды. Естественно, жителей это не устраивает, они обвиняют во всем УК или администрацию», — говорит Олег Гончеров, глава департамента городского хозяйства Красноярска.

Сколько же нужно средств на капремонт? По данным российской Счетной палаты — порядка 6-7 трлн. рублей в масштабах страны, то есть бюджет небольшого государства на несколько лет. Чтобы накопить такие средства, собирать по рублю с квадратного метра придется несколько столетий, да и то накопленное будет подчистую съедать инфляция.

Именно поэтому было принято решение о выделении затрат на капремонт в отдельную статью и об увеличении собираемых на эти нужды сумм до каких-то разумных пределов. Сбирать взносы начнут с 2014 года, до этого времени региональные и муниципальные администрации должны разработать методики определения их размера в соответствии с местными условиями. По мнению депутатов Государственной Думы Галины Хованской и Владимира Родина, минимальный тариф, вероятнее всего, будет варьироваться в пределах от 6 до 10 рублей с квадратного метра площади в месяц, в зависимости от региона. Некоторые эксперты говорят о 12 рублях, и все сходятся во мнении, что в городах-миллионниках расценки на капремонт для собственников жилья будут в целом более высокими, чем в среднем по стране, а в столицах — близки к верхней планке. «Получается, что содержание моей трехкомнатной квартиры станет дороже примерно на 800 рублей. Сумма немаленькая, мы примерно столько же платим в месяц за отопление или электроэнергию», — расстраивается москвичка Татьяна Богомолова.

Есть также опасения, что новые тарифы станут самопроизвольно «подрастать», если не будет создан эффективный механизм контроля за их формированием со стороны государства. «Власти в регионах могут начать устанавливать минимальные размеры взносов, превышающие уровень, рекомендованный федеральным центром», — считает Василий Рыбаков, координатор юридической службы общественной организации «Объединенный экспертный совет».

У многих горожан сегодня вызывает вопросы и финансовая стабильность управляющих компаний. Имеют место случаи мошенничества со стороны УК (преднамеренное банкротство, фиктивные договоры подряда с фирмами-однодневками и т.п.), при которых похищаются средства, собранные на обеспечение работ по содержанию жилья. Однако есть ответ и на этот

вопрос. Для того, чтобы ликвидировать такую возможность такого рода злоупотреблений, власти субъектов РФ теперь могут создавать централизованные фонды, в которых будут аккумулироваться средства на капремонт общего имущества МКД. Финансирование этих фондов должно происходить за счет ежемесячной платы на капитальный ремонт, вносимой в них жителями определенной территории (района, муниципального образования и т.п.). Региональные власти могут также применить децентрализованную систему, тогда аккумулирование средств будет осуществляться на специальных банковских счетах УК и товариществ собственников жилья (ТСЖ).

«Система заработает, если контроль за распределением средств и выполнением ремонтных работ сделать прозрачным, замкнув его на самих собственников жилья, как того и требует логика рынка, — уверен Дмитрий Школьников, председатель Совета многоквартирного дома № 11 по улице Дмитриевского в Москве. — Сегодня регламент работ по текущему и капитальному ремонту почему-то определяется в мэриях и районных управах, и в УК директивно спускается «сверху». Нам, то есть собственникам жилья и инвесторам ремонта, сообщают о времени и регламенте работ в уведомительном порядке. Это как минимум странно, поскольку именно мы нанимаем управляющую компанию, это наши дома и наши деньги, следовательно, и распоряжаться всем этим должны мы, по собственному усмотрению, а роль мэрии или управы — это роль наблюдателя или арбитра в разрешении спорных ситуаций. Если построить систему организации капремонта таким образом, то заинтересованность жителей в его финансировании повысится, а вопросов и недоверия у них будет гораздо меньше».

Помимо прочего, ФЗ № 271 вносит поправки и в Налоговый кодекс, согласно которым деньги, собираемые УК, ТСЖ и жилищными кооперативами (ЖК) на нужды капитального ремонта общего имущества в МКД, не облагаются налогами. Это также было одной из причин выделения этих средств отдельной строкой в счетах за коммунальные услуги.

Где взять деньги на ремонт?

Как бы то ни было, но дополнительная статья коммунальных платежей больно ударит по кошелькам большинства россиян. Компенсировать затраты можно, сократив потребление основных ресурсов. «В первую очередь это относится к отоплению, как самой дорогой статье коммунальных расходов. Но для этого нужно дать людям возможность регулировать свое потребление тепла самостоятельно», — считает Антон Белов, заместитель директора теплового отдела компании «Данфосс», ведущего мирового производителя энергосберегающего оборудования.

Однако это требует комплексной модернизации отопительной системы большинства жилых зданий старой постройки, осуществить которую как раз и можно в ходе капитального ремонта. По словам специалиста, прежде всего необходимо установить индивидуальный тепловой пункт, который будет регулировать подачу тепла на уровне дома. Реакция датчиков на изменение погоды позволит избежать перетопов. Прогрев дальних торцевых квартир без перетопов в ближних к тепловому вводу возможен, если на стояках установлены автоматические балансировочные клапаны, равномерно распределяющие тепло по дому. Если дополнительно оснастить их специальными термостатическими элементами, то можно осуществлять более тонкое регулирование режима отопления дома, что еще больше снизит общий расход тепла. Наконец, на каждом отопительном приборе в квартирах, в соответствии с действующими нормативами, должен обязательно присутствовать автоматический радиаторный терморегулятор.

«Общая экономия на платежах за отопление достигает 40-50%, при этом окупаемость модернизации составляет в среднем 2-3 года, — говорит Антон Белов. — Превратить эти цифры в реальные деньги можно, только наладив учет тепла, причем поквартирный, который позволит каждому собственнику самостоятельно регулировать свои затраты на отопление».

До недавнего времени эта задача считалась практически нереализуемой в России, где 80% МКД имеют вертикальную стояковую разводку системы отопления. Однако сейчас проблема уже решена с помощью технологии учета тепла, которая уже давно применяется в Европе в домах с вертикальной разводкой. «На поверхность каждого отопительного прибора крепится электронный счетчик-распределитель с термодатчиком, измеряющим не температуру воды, а температуру поверхности радиатора. Установив такие устройства на всех отопительных приборах в доме и зная их мощность, можно без труда, по динамике изменения температуры их поверхности, в течение какого-то периода вычислить долю каждого радиатора в общем теплопотреблении. Затем из общедомового расхода вычитается доля на отопление общих площадей (20-35%), которая делится между жильцами пропорционально площади их квартир. Оставшаяся часть распределяется между всеми радиаторами, в соответствии с их долями, и суммируется поквартирно», — рассказывает Светлана Никитина, руководитель направления «Поквартирный учет тепла» компании «Данфосс».

Система уже неоднократно прошла успешные испытания. Например, в 2009-2012 годах ее протестировали в доме № 59 по улице Обручева в Москве, где предварительно была проведена комплексная модернизация отопительной системы. «Общая экономия тепла составила в среднем до 44%, а некоторые жильцы сократили свое потребление на 60-70%, что стало возможным благодаря радиаторным терморегуляторам», — рассказывает об итогах капитального ремонта Светлана Никитина. «Результатами мы довольны, никаких проблем в ходе эксплуатации оборудования не возникает. Жильцы дома также удовлетворены, прекратились жалобы как на перетопы, так и на недотопы. Кроме того, люди видят реальную экономию на оплате отопления при повышении комфортности проживания в квартирах, могут оценить свою личную экономию», — добавляет Сергей Дзюба, заместитель главного инженера ООО «РЭП-15» (район Черемушки).

Правда, сегодня нередко высказываются опасения, что даже тех денег, которые будут собирать на капремонт по новой схеме, может не хватить на столь масштабные мероприятия. Но в этом случае собственники должны задуматься об использовании других источников финансирования. При этом модернизацию можно проводить поэтапно. «Наша новая УК нашла интересный способ решения финансовой проблемы. Общедомовой теплосчетчик установила в кредит и начисляет плату за отопление по нормативу, а сэкономленные средства направляет на погашение кредита. В результате утепления торца дома сумма сэкономленного на отоплении еще возросла. То есть в течение двух лет за счет экономии на тепле уже выполнено ремонтных работ на 600 тысяч рублей и погашено более 400 тысяч рублей кредита», — делится опытом пенсионер Валерий Бобков из Екатеринбурга.

Таким образом, можно рассчитывать, что в случае осуществления в МКД комплекса энергосберегающих мероприятий затраченные на капремонт деньги должны вернуться сторицей, а итоговая сумма в счетах за коммунальные услуги не только не возрастет, но даже вполне может быть снижена.