

# Капремонт набирает обороты

**В Ростове-на-Дону подвели итоги работы регионального Фонда содействию капитальному ремонту**

В пресс-центре издательского дома «МедиаЮг» состоялась пресс-конференция с участием *директора НКО «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» Владислава Крюкова*. На встрече с журналистами он рассказал об итогах реализации региональной программы капитального ремонта и о перспективах перехода собственников на спецсчета.



**Видимые результаты.** «Региональную программу капитального ремонта в Ростовской области можно считать выполненной, — заявил на пресс-конференции директор НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Крюков. — Не скажу, что мы прошли совершенно безоблачный путь, определенные сложности были. Я считаю, мы сработали удовлетворительно».

По данным фонда, в 2015 году капремонт проводился в 22 муниципальных образованиях области на 289 объектах, площадь которых составляет 800 тыс. кв. м. Такой результат можно считать вполне успешным, что связано, безусловно, с одобрением собственниками жилья, которые активно включились в реализацию программы капитального ремонта. Это обстоятельство сказалось и на собираемости взносов.

Так, по официальным данным Минстроя РФ, Ростовская область стала лидером в ЮФО по этому показателю. По ряду городов сбор превысил 90%. И здесь, по мнению Владислава Крюкова, это связано с отличным примером реализации капитального ремонта МКД, который

проводился с 2007 года в рамках региональных адресных программ при поддержке Фонда содействия реформированию ЖКХ. Эффективная и системная деятельность в этой сфере показала, что капитальный ремонт отвечает всем требованиям жильцов. Такие наглядные примеры стали отличной презентацией возможностей нынешней программы. Но помимо этого директор НКО напомнил присутствующим журналистам о главном итоге 2015 года: собственники жилья не только увидели первые результаты работы программы, но и активно включились в ее реализацию. Жильцы увидели логику реформы, где наша организация будет работать лишь в переходный период». В этом контексте конечной целью НКО является создание жильцами специальных счетов. Как пояснили эксперты,

собственники общего имущества могут перейти от регионального оператора на спецсчет в любой момент. Решение об этом они должны принять на общем собрании. Там же будет определена и кредитная организация, в которой будет открыт спецсчет. Кстати, управление за ним можно передать тому же фонду, который займется сбором взносов, представлением статистики по счету и т.д. Таким образом, жильцы будут направлять свои взносы исключительно на будущий капремонт собственного МКД.

**Неотлаженные коммуникации.** Но есть и некоторые проблемы в реализации программы, которые связаны с отсутствием взаимодействия между собственниками жилья, управляющими компаниями и подрядчиками. «В результате бывает



так, что когда отобранный по конкурсу подрядчик приходит на объект, то встречает захлапленные подвалы, чердаки, которыми на деле должна заниматься УК. В результате их расчищает подрядчик, занятый ремонтом, за свой счет. Правительством области в связи с этим дано поручение муниципалитетам обеспечить подготовку к капремонту до 1 апреля, и местные органы власти должны это контролировать», — пояснил Владислав Крюков.

Есть и другая проблема. Накопленные средства съедает инфляция. Из-за этого, по словам директора фонда, собственники, пытаясь сохранить деньги, не дожидаются сроков капитального ремонта и проводят текущий. Речь идет о тех, кто не обслуживается региональным оператором, а имеет свой счет. «Это неправильно, — считает Владислав Крюков, — потому что в дальнейшем из-за отсутствия денег придется заниматься латанием дыр вместо капремонта. Надеемся, что в ближайшее время будет принято решение об изменении Жилищного кодекса РФ в этом вопросе, и деньги будут размещаться в банки под обычный депозит».

**Осознанное решение.** Ситуация с переходом на спецсчета в Ростовской области уже активно меняется в лучшую сторону. Как утверждает Владислав Крюков, существенно выросло число домов, стремящихся обзавестись собственным финансовым источником капремонта. Жители, выбравшие этот вариант, смогут открыть счет и получить средства, перечисленные ранее региональному оператору. Только в 2015 году в региональный фонд капитального ремонта было подано 160 таких обращений по переходу на собственные спецсчета. О положительных сторонах этого нововведения на пресс-конференции рассказала *председатель правления ТСЖ «Зверест» Нина Ворожеева*. По ее словам, их дом был сдан в эксплуатацию в 1996 году. Но уже сейчас этому МКД потребовалась замена кровли и системы водоснабжения. «В прошлом году было принято решение заменить внутридомовые коммуникации.

Для этих целей был открыт спецсчет в одном из региональных банков, — пояснила Нина Ворожеева. — На нем собственниками было собрано 500 тыс. рублей, хотя по смете планировалось затратить 3,5 млн». Недостающую сумму



жильцы получили благодаря кредиту, предоставленному в том же банке, где находился спецсчет. В итоге товарищество получило средства под 11% годовых, а залогом для кредитной организации стал тот самый спецсчет. «С помощью собранных и заемных средств мы завершили капремонт кровли, который нам полагался по программе только в 2030 году», — уточнила Нина Ворожеева.

Как заметил Владислав Крюков, этот пример показателен, ведь здесь огромную роль сыграли жильцы, которые не только приняли решение об использовании кредита, но и избавились от задолженностей по выплате взносов. Совсем иная ситуация, если на спецсчете будет более 50% задолженностей по оплате капремонта и в течение 5 месяцев все долги не будут погашены, счет просто закроют. А деньги с него вернуться к региональному оператору. Поэтому нам надо разработать систему работы с должниками, условия очень жесткие», — поясняет *председатель общественного совета при НКО «Фонд капитального ремонта» Ирина Трофимова*. По ее словам, плохая собираемость была раньше, сейчас же жильцы поняли выгоду от

спецсчетов. Собственники стали более активно работать с банками, пытаясь найти наиболее оптимальные решения.

**Оперативные изменения.** На пресс-конференции многих журналистов интересовал вопрос: можно ли заменить при выполнении капремонта один вид работ на другой, более востребованный для конкретного многоквартирного дома? Благодаря недавно внесенным поправкам в региональное законодательство это можно сделать. «На практике данный механизм заработает с 1 января 2017 года. Это вызвано тем, что программа формируется задолго до ее непосредственной реализации. Поэтому собственники МКД должны предоставить в Фонд капитального ремонта протокол общего собрания о замене видов работ до 1 апреля 2016 года с тем, чтобы они были учтены в краткосрочной программе капитального ремонта 2017 года. Хочу напомнить жителям региона: заменяя виды работ, вы должны уложиться в запланированную смету», — пояснил Владислав Крюков. ||