

Ставка капитального ремонта: платить или не платить?

Через несколько дней горожане должны будут решить судьбу своего дома

С 22 ноября в Лесном проходят собрания, принять участие в которых горожанам предлагает управляющая компания «Технодом». Определена и тема встреч – «Обсуждение тарифов на содержание и ремонт жилья». К сожалению, явка жителей в большинстве случаев остается невысокой: активность жильцов, например ЖЭКа 5 (в минувший вторник), составила всего несколько человек; в пятничный вечер, 26 ноября, присутствовало 18 человек от ЖЭКа 3. Зато отличился ЖЭК 7: количество собравшихся насчитывало свыше 60 человек. Собственники многоквартирных домов неохотно откликаются на приглашения управляющей компании, а между тем та информация, которая озвучивается на этих собраниях, касается каждого. Специалисты МУП «Технодом» – начальник финансово-экономического отдела Ирина ПЕТРОВА и начальник жилищно-коммунального отдела предприятия Надежда СМАРАГДОВА – начинают каждое собрание с главного вопроса: с какими тарифами, квартплатой мы войдем в новый год?

Коммуналка – не более 15%

Поскольку наша газета уже останавливалась подробно на вопросе тарифов, повторю лишь вкратце. Наша квартплата складывается из двух составляющих: содержание жилья и коммунальные услуги. Тарифы на коммунальные услуги: тепловодозлектрогазоснабжение и водоотведение устанавливаются Региональной энергетической комиссией Свердловской области. Уже известно, что рост тарифов на коммуналку в 2011 году составит 15%. Это не значит, что каждая услуга подрастет на эту цифру – это значит, что платеж за коммуналку не возрастет более чем на 15% совокупно. Пока тарифы окончательно не утверждены – они находятся на согласовании в РЭК.

Нельзя допустить рост тарифа 28%

Услуга «Содержание жилья» теоретически могла бы вырасти на 28% – российское законодательство в разы увеличило разнообразные ставки (например, произошел рост ЕСН с 26% до 34%; подскочила плата за негативное воздействие на окружающую среду на 1556% и т.д. – об этом мы тоже писали в «Радаре»). Но «Технодом» посчитал: нельзя допустить рост 28%: в городе много пенсионеров, малоимущих граждан, льготников и т.д. Поэтому специалисты «Технодома» начали работу по понижению тарифа на содержание жилья. Например, заменили неэффективную услугу «подметание лестничных клеток» на мытье – вместо двух раз в месяц теперь стало три. При этом сократилась величина затрат на выполнение данных работ. Сейчас совместно с Комитетом экономического развития торговли и услуг и отделом энергетик и жилищной политики администрации Лесного продолжается работа по формированию тарифа на содержание жилья, по поиску скрытых резервов, которые позволили бы уменьшить рост данного тарифа в надежде, что этот рост, как и по коммунальным услугам, не превысит 15%.

Новая строчка в жировке

Но самый важный момент – это то, что в 2011 году нас ждет новая строчка в наших жировках – «Плата за капитальный ремонт». На объяснение этого вопроса специалисты «Технодома» на собраниях не жалуют времени.

Итак, согласно Жилищному кодексу, капитальный ремонт жилья – это теперь обязанность собственников, точно такая же, как содержание жилья и текущий ремонт. На территории других городов за капремонт платят уже с 2005 года. Почему у нас это вводится лишь в 2011 году? Дело в том, что в 2005 году, когда в силу вступил Жилищный кодекс, лесничане оплачивали квартплату не 100%, а лишь 75% для многоквартирных домов и 60% для общежитий. Соответственно, остальные 25% и 40% компенсировал местный бюджет. Другие города Свердловской области к тому моменту находились на 90%-м уровне оплаты жилья и к 2006 году легко вышли на 100%-й уровень. Мы же в 2006 году не смогли поступить так же, так как рост тарифов тогда составил бы порядка 45%, когда по закону не должен был превышать 20%. Короче говоря, начиная с 2006 года Лесной мелкими шагами подбирался к 100%-й оплате. И лишь к нынешнему, 2010 году, подошел к цели: за содержание жилья и текущий ремонт мы вышли на 100%-й уровень оплаты – без компенсации из средств бюджета.

До этого момента капитальный ремонт домов всегда финансировала администрация в стопроцентном объеме. Напомним, что капитально отремонтированы дома по адресам Гоголя, 1, Южная, 5 и 7, в этом году приводились в порядок фасады домов по ул. Ленина и К. Маркса. Все – за счет бюджетных средств.

Основная доля средств – за муниципалитетом

Конечно, многие горожане сейчас задали вопрос: а где же наша администрация, которая на момент приватизации жилья в 1991 году не провела капитальный ремонт жилых домов? Ведь многие жители получили в собственность старые

стены и изношенную кровлю – поэтому власть должна выполнять обязательства по капремонту, а не скидывать его на плечи горожан!

Все верно. Администрация вовсе не снимает с себя обязательства по финансированию капитального ремонта жилья: закон о приватизации, Жилищный кодекс и 131 закон обязывают органы местного самоуправления участвовать в капитальных ремонтах домов. Сегодня администрацией Лесного разрабатывается положение об участии в капитальном ремонте, но 131 закон говорит о том, что финансировать капремонт домов муниципалитет может только на принципах софинансирования с жильцами. Иными словами, некую часть средств (минимальную) в капремонт должны вносить собственники, а остальную долю обязан обеспечить муниципалитет. Закон говорит, что жители должны непременно участвовать в капремонте, чтобы у администрации появилось право выделить на это деньги из бюджета.

Итак, выводим формулу. Если жители СОГЛАСАЮТСЯ участвовать в софинансировании и спокойно, без нервов принимают ставку «Капитальный ремонт» в своей жировке, то появляется правовая основа ждать и требовать от администрации капремонта своего дома.

Если жители НЕ СОГЛАСАЮТСЯ с данными условиями и не собираются платить за капремонт, то администрация не сможет производить финансирование. То есть капитального ремонта ждать не приходится. К тому же «Технодом» как управляющая компания имеет право снять с себя все обязательства по обеспечению безопасности проживания в доме. И тогда, в соответствии с Жилищным кодексом, эта ответственность ляжет на плечи жильцов...

Сколько платить за капремонт?

Постановлением правительства РФ для Свердловской области максимальная ставка на капремонт определена в размере 4 руб. 90 коп. за квадратный метр общей площади жилья в месяц. Подождите возмущаться – это МАКСИМАЛЬНАЯ цифра. И конечно, она очень велика для нас, учитывая, опять же, количество проживающих в городе пенсионеров, малоимущих граждан и т.д. Поэтому планируется, что величина этой ставки будет выбрана в размере 2,5 руб. за квадратный метр. Так, если общая площадь квартиры составляет, предположим, 40 кв. м, то, умножив 2 руб. 50 коп. на 40 кв. м, получаем 100 рублей в месяц – вроде бы не такие большие деньги... Возможно, ставка будет и меньше.

Итак, сейчас «Технодом» предлагает горожанам осмыслить эту информацию. Потому что в декабре специалисты управляющей компании придут в квартиру к собственникам с опросным листом, чтобы каждый выразил свое мнение насчет ставки капремонта – ЗА или ПРОТИВ. Специалисты ознакомились с сметой на ту работу, которую нужно сделать на том или ином доме: где-то требуется срочно заменить кровлю, где-то трубы, где-то электрику или сантехнику. Будут названы конкретные цифры: сколько стоит планируемая на доме работа, какую часть этой суммы должны будут заплатить жильцы, а какую – муниципалитет и какова, исходя из этого, планируется величина ставки капремонта: для каждого дома она будет разной. Но не более 2,5 рубля за квадратный метр. И только при согласии собственников эти работы будут утверждаться и финансироваться. Проголосуют жильцы против – никто капремонт не навяжет. И ставку платить не заставят.

Жаркий жилищно-коммунальный полилог

После порции новой информации реакция присутствующих на собрании обычно дает «вилку»: кто-то все понимает сразу и задает конкретные вопросы, кто-то начинает ругать власть – во всех ее обликах:

– Да все понятно, государство и так ничего не делает, так теперь еще и капремонты скидывает на наши плечи! – возмущались, например, некоторые эмоциональные горожане на собрании 26 ноября. – Нашему дому – 50 лет. Ни разу ремонта не было! Что мы приватизировали? Гнилые трубы и худую крышу! А теперь еще и капремонты на наши деньги!

(Почти по Зоценко: «Нет у меня денег ремонтировать!»)

– Мы тогда, в 1991 году, были согласны с теми условиями, которые были прописаны в законе о приватизации, – интеллигентно высказывался лесничанин В. Сухонос, который своей подкованностью в жилищно-коммунальных вопросах всегда вызывает большое уважение. – А вы сейчас закон трактуете по-своему. То, что вы говори-

– Если мой дом не подошел к стадии капремонта, то ко мне в этом декабре специалисты «Технодома» не придут? Или все-таки придут и я буду весь год платить?

– Случись завтра на вашем доме необходимость в работах по линии капремонта, (прорвался трубопровод, протекла кровля и т.д.), вы, жильцы, не сможете враз заплатить по 10 тысяч, условно говоря, на восстановление сетей и кровли. Это неподъемно. Поэтому мы склоняемся все-таки к тому, чтобы к моменту, когда вашему дому потребуются полноценные ремонтные работы, у вашего дома были уже накоплены какие-то средства, чтобы потом в одночасье деньги в большом объеме не изыскивать.



И. Петрова и Н.Смарагдова.

– Скажите, не произойдет ли перераспределение средств с нашего дома на какие-то другие дома?

– Однозначно – нет. Закон этого не допускает. – А когда капремонт потребует новому дому, то администрация уже не будет вести софинансирование?

– Совершенно верно. В отношении новых домов у администрации уже не будет обязанности (и права) софинансировать капремонт: ведь эти дома в 2005 году, на момент выхода Жилищного кодекса, не требовали капитального ремонта.

– Вы как управляющая компания знаете состояние наших домов? Вы можете сказать, какие конкретно работы нужны по каждому отдельно взятому дому?

– Конечно, – ответчала Надежда Викторовна. – Есть акты обследования жилых домов. На них составлены сметы в действующих ценах, по каждому дому сформирована таблица потребностей капитальных ремонтов. Общая потребность по жилому фонду города составила порядка 280 млн рублей...

Понятно, что не каждый дом нужно капитально. Но в городе достаточно много домов, износ которых составляет от 30 до 60%, – эти дома как раз и попадают в сетку критериев капитального ремонта в ближайшие годы. Горожане, пришедшие на собрание в «Технодом» в минувшую неделю, в основном являлись как раз жильцами таких домов – по ул. Беллинского, 51, 53, 55, Кирова, 31, Ленина, 39 и т.д. Сроки эксплуатации их домов составляют 50-53 года, физический износ – в среднем более 51%. То есть капитальный ремонт – это как раз их тема (а также жителей аналогичных домов), и ставка капитального ремонта для них будет, пожалуй, выше, чем для иных, – но, повторюсь, не более 2,5 рубля за «квадрат».

Но и жители других, более благополучных домов, должны задуматься. Хотя бы о том, что разные системы имеют разный срок капремонта. Где-то при совершенно целых и крепких стенах уже подошел капитальный ремонт кровли – значит, можно начать собирать на это средства. Где-то изношены трубы – наверное, есть смысл потихоньку складывать на их замену. Большой вопрос сегодня – лифты. Вроде бы, кажется, новый район (в старом центре лифтов нет) – новые дома, новое оборудование, какие там могут быть ремонтные работы, а между тем, оказывается, прошло уже 25 лет – вышел срок эксплуатации лифтов, и их нужно менять. Сегодня шесть лифтов в домах нового района ждут замены. Одному населению финансово это мероприятие не потянуть: заменить лифт стоит около полутора миллионов рублей, и львиную долю оплатит муниципалитет, но – при небольшом участии самих жителей. Если жители этих домов откажутся платить по ставке «Капитальный ремонт», то новый лифт не получат и будут ходить на 9-й этаж пешком. Людям придется выбирать...

Подумать и проанализировать эту информацию время еще есть, но немного: декабрь уж наступил... Возможно, уже через несколько дней в вашу квартиру позвонят сотрудники «Технодома» и спросят: согласны ли вы участвовать в судьбе вашего дома?

Жанна РОЖДЕСТВЕНСКАЯ.
Надежда КОНДАКОВА (фото).



Жильцы ДУ № 3.

те про ставку капремонта, относится к тем домам, которые отремонтированы капитально, или к совсем новым домам. Если дом отремонтирован капитально – можно начинать копить деньги в счет будущего ремонта. Вот в этом смысл – есть. Депутат Хованская говорит, что нас пытаются обмануть, когда уверяют, что мы должны платить за ремонт, не проведенный до приватизации. А мы не должны за него платить – это обязано было сделать государство! Муниципалитет. Будьте добры: или выполняйте свои обязательства, или меняйте договор каким-то образом...

Что ж, вроде бы дельные мысли, хотя к управляющей компании прямого отношения не имеют: «Технодом» в Лесном – не государство и не муниципалитет. Речь же идет не о том, что нас заставляют проводить капремонт полностью за свои средства. Речь идет о том, чтобы, поучаствовав небольшой суммой в софинансировании, получить средства бюджета на капремонт, либо не поучаствовать и не получить ничего. Этот тезис специалисты «Технодома» не уставали повторять, как «Отче наш», чтобы услышал каждый. И те, кто услышали, задали конкретные вопросы.

– Допустим, мы со следующего года начинаем платить по 2,5 рубля за каждого квадратного метра. Что будет происходить с этими суммами?

– Эти деньги, – объясняла Ирина Вячеславовна, – поступают на расчетный счет управляющей компании, которая в соответствии с законом размещает эти средства на депозитном счете банка и снимает их оттуда на иные цели не имеет права. Будут вестись аналитические счета каждого дома, т.е. за каждым домом будет закреплено, какая сумма от каждого собственника поступила.

– А если управляющая компания поменяется?

– В этом случае все эти деньги со счета будут переданы той управляющей компании, в управление к которой перейдут ваши дома.

– Те средства, которые мы соберем за год, реально использовать на какую-то часть капремонта? Или чтобы провести более-менее стоящие работы, надо копить несколько лет?

– Мы анализировали возможность работ, которые можно будет сделать на собранные средства. Планируется, что в первую очередь они будут потрачены на установку приборов учета тепловой энергии, поскольку установка приборов учета – это ведь тоже средства капремонта: предстоит реконструкция систем теплового ввода в дом, другие сопутствующие работы... Но приоритетом мы считаем замену трубопроводов в домах. Надо менять систему отопления, разводку водоснабжения, электрику...