

Трест, который лопнул

ПОЧЕМУ ПЕРМЯКИ ОСПАРИВАЮТ КРАЕВУЮ ПРОГРАММУ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

В Пермском крае жители пока только 3844 домов из более чем 15000, вошедших в программу капремонта (т.е. около 25%), сумели воспользоваться правом на открытие специального счёта. Причиной тому, прежде всего, организационные трудности. Для реализации такого решения до сих пор надо, чтобы за него проголосовали не менее 2/3 голосов собственников.

Никого не должен обманывать закон, вносящий поправки в ЖК РФ и устанавливающий для решения о спецсчёте новую планку в 50%. Банк и уполномоченное лицо по-прежнему выбираются 2/3 голосов, а без них специальный счет не открыть. Также существенным препятствием при убеждении собственников в необходимости открывать специальный счёт являются ложные надежды на общий котёл. Мол, государство, за платежи жителей всё починит. К сожалению, это не так. Вот анализ для Пермского края, который показывает обратное.

Гладко было на бумаге...

Для начала обратимся к «Финансово-экономическое обоснованию к проекту постановления Правительства Пермского края «Об утверждении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Пермского края на 2014–2016 гг.»

Этот документ не секретный, хотя широко и не распространялся, изготовлен ещё в 2014-м, сразу после принятия Региональной программы капремонта в Пермском крае.

Выдержки из указанного документа.

Расчёт предварительной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома был произведён по данным региональных адресных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Пермского края за период с 2010 по 2013 гг. По результатам расчётов размер стоимости составил 18,39 руб./кв. м в месяц (расчёт прилагается). Следует отметить, что указанный размер стоимости определён по комплексному капитальному ремонту, т.е. с учётом всех видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных проектом закона Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края».

Учитывая, что установление минимального размера взноса на капитальный ремонт в указанном размере приведёт к значительному росту платежей граждан за жилое помещение и коммунальные услуги и вызовет социальную напряжённость населения Пермского края, поэтому за основу при определении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме взят федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилья в месяц, утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2013 г. № 146 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 гг.», на 2014 год — 6,60 рублей на квадратный метр общей площади помещения в месяц, на 2015 год — 7,00 руб./кв. м и на 2016 год — 7,43 руб./кв. м с учетом индекса платных услуг 106,2% (исходные условия для формирования вариантов развития экономики и основных показателей прогноза социально-экономического развития Пермского края на период до 2016 года).

Размер предположительного дефицита средств для реализации региональной программы капитального ремонта составит 103 713 880,27 тыс. руб.

При этом следует отметить, что размер фактического дефицита составит значительно меньшую величину по сравнению с расчётным дефицитом на основании следующих факторов:

- ▶ региональная адресная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов будет включать виды работ по проведению частичного капитального ремонта (предварительная расчётная стоимость капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома 18,39 руб./кв. м определена для проведения комплексного капитального ремонта);
- ▶ действие Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Федеральный закон № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства») продлен до 1 января 2018 года;
- ▶ региональная адресная программа капитального ремонта позволит произвести более детальную инвентаризацию многоквартирных домов, которые являются аварийными, а также уточнить по видам проводимых работ (услуг) и потребностью в этих работах.



Александр ЗОТИН,
председатель правления
ТСЖ «Комсомольский
проспект -77»,
председатель правления
Ассоциации «Пермский
стандарт»

Попытаемся перевести эти выкладки на разговорный язык, понятный обывателю.

1. Настоящий комплексный капремонт требует сборов 18,39 руб./кв. м, согласно расчетам самого правительства.
2. Правительству Пермского края просто страшно признаться в этом населению.
3. Поэтому предлагаются к сбору суммы в 2,5 раза меньшие!
4. Конечный дефицит фонда капремонта планируется в размере, сравнимом с бюджетом Пермского края (свыше 103 млрд. руб)!
5. Но в то же время чиновники надеются, что дефицит будет меньше по следующим причинам:

- 1) какие-то дома станут аварийными, и их ремонттировать будет уже не надо;
- 2) могут подкинуть денег федеральные структуры (а могут и не подкинуть);
- 3) вместо комплексного капремонта можно лепить ихалтуру из некоторых видов работ.

Короче говоря, вся надежда чиновников, что за 30 лет либо шах, либо осел, либо ходжа умрут, — поясняя словами известной притчи.

...да забыли про овраги, а по ним ходить

Однако и это еще не все. Расчёты из финансово-экономического обоснования правительства Пермского края основаны на 100% собираемости в фонд капремонта. А вот это вряд ли когда случится. Согласно данным самого пермского фонда, в конце прошлого года собираемость составила всего 33%: <http://zvzda.ru/articles/95427f54bca3>. Т. е. реальный разрыв между потребностью в ремонте и наличием денег в фонде просто чудовищен. Посчитаем еще раз. надо 18,39 рубля с кв. метра. Начисляется сейчас 7,58 руб., а собирается 7,58 x 0,33=2,5 руб. Выходит, что в фонде есть только 13,6% денег от потребности. И даже при 100% собираемости будет только 41,2%. Это даже не пирамида МММ, а трест, который уже лопнул.

Не удивительно, что жители не верят в общий котёл и не торопятся туда платить.

В сложившейся пирамиде относительный выигрыш могут получить только те дома, которые отремонтируют

первыми. Согласно нормам ЖК РФ, это должны быть дома, которые построены при СССР, не были отремонтированы, и, в соответствии со ст. 16 Закона о приватизации жилого фонда в РФ должны были быть отремонтированы за счёт бюджета на момент приватизации первого помещения в них. Так вот региональная программа капремонта в Пермском крае этот фактор вообще не учитывает! Более того, из программы совершенно невозможно понять, когда и какой вид ремонта запланирован на конкретном доме. Как видно из таблицы, есть лишь плановые периоды, отмеченные галочкой. Но конкретный вид работ ни к какому периоду не привязан.

Получается, что никаких конкретных обязательств региональный фонд капремонта перед собственниками жилья в обмен на их платежи не несёт.

Как видно из случайно выбранного фрагмента таблицы, в региональную программу капремонта занесены заведомо ложные сведения. Так у 4-х домов из 6 дата приватизации (6 марта 1991 г.) указана ранее, чем принят сам Закон о приватизации (июль 1991 г.), у пятого дома — дата 01.01.1992 г. — нерабочий день, да и в сентябре 1991 г. никто квартиры в Перми еще не приватизировал. Даты, на которые определён износ жилищного фонда — неактуальны — фигурируют времена 15–17-летней давности. А ведь именно от состояния фонда зависит потребность в капремонте! Далее по тексту программы встречаются приватизации квартир в 60, 70-е годы прошлого века и даже... в 1905-м (!) году. Впрочем, приватизация забралась и в будущее — в селе Ленск обнаружены дома 3000 года (!) постройки, квартиры в которых уже приватизированы. Таких ляпов в программе невероятное количество. Очевидно, что в отсутствие актуальных данных «разработка» программы заключалась в заполнении огромной таблицы случайными цифрами. При этом программа за два года уже пять (!) раз актуализировалась, но все ложные

данные остались. И вот под такой документ уже собрано с жителей Прикамья более 600 млн. руб. «взносов» на капремонт в «общий котёл».

Не сидеть, сложив руки

Выход в данной ситуации только один — отмена программы в суде. Ассоциация ТСЖ «Пермский стандарт» и ряд физических лиц вышли в краевой суд с требованием о признании краевой программы капремонта (постановление правительства 288-п от 24.04.2016) недействующей (дело За-54/2016). Интересы истцов представляли мы

с юристом Виталием Степановым. Краевой суд в лице председательствующего Евгения Спиридонова не отрицал наличия в программе многочисленных ложных сведений, но заметил, что «это не означает, что программа подлежит безусловному признанию недействующей». Региональная программа — это как раз документ для планирования капремонта, на что указал суд, тут же заявив, что конкретные сроки проведения ремонта в программе и не требуются. Но если в программе нет сроков, нет нормальных сведений, зачем такая программа вообще нужна? И что с ее помощью можно планировать? На этот вопрос со знанием дела ответила представитель правительства края Фаина Минх: «потому что программа положена по федеральному закону».

В итоге краевой суд 26 апреля все-таки отклонил иск пермяков. Ассоциация не согласилась с таким решением и направила апелляционную жалобу в Верховный Суд РФ. Слушания дела № 44-АПГ16–20 в Верховном Суде назначено на 24 августа 2016. Параллельно Ассоциация направила заявление в Следственный комитет для проверки по факту внесения в программу капремонта заведомо ложных сведений. Заявление было передано в прокуратуру, которая до сих пор думает, что на него ответить. ■