**Программа капремонта: только вперед**

Редакция





***Новая система капремонта многоквартирных домов еще только на стадии внедрения, но она уже вызвала много споров и вопросов. Для того, чтобы внести ясность, разобраться в наиболее спорных моментах, рассказать о требованиях законодательства, о региональных программах, видах и сроках капремонта, редакция «Черногорского рабочего» запускает специальный информационный проект «Прямой ответ регионам».***

***Цель проекта – наиболее доступно и полно объяснить каждому читателю все нюансы программы. Так, чтобы у самых больших скептиков не осталось вопросов, ведь обратного пути уже не будет.***

**Объяснять - до мозолей на языке**

Кстати, одна из постоянных читательниц нашей газеты Светлана Левчукова высказала мнение, что прежде чем программа вступит в действие, она должна быть «закомментирована до мозолей» – то есть понятна до последней запятой каждому ее участнику, и прежде всего – должны быть даны разъяснения простым людям «от Москвы до Камчатки» чиновниками самого высокого уровня на федеральных каналах СМИ.

К счастью, газета «Черногорский рабочий» имеет возможность обеспечить своих читателей полной и своевременной информацией из первых уст.

В серии пресс-конференций, организованной Агентством деловых коммуникаций и агентством «Интерфакс», приняла участие журналист «ЧР» Марина Задорожная.

Дело в том, что учитывая важность заявленных тем, в агентствах было решено обеспечить интернет-трансляцию мероприятий, чтобы журналисты из регионов могли присоединиться к обсуждению и задать актуальные вопросы, полученные от читателей.

Поскольку это было живое общение и ведущие эксперты отрасли ЖКХ в прямом эфире отвечали на вопросы, полученную информацию газета решила донести до наших читателей, тем самым давая возможность получить ответы на волнующие вопросы.

Кроме того, до конца года намечено проведение еще нескольких он-лайн конференций, и мы приглашаем читателей к открытому диалогу. Вы можете, позвонив в редакцию, задать любой вопрос, касающийся программы капремонта жилого фонда, и получить консультацию, а наиболее интересные вопросы будут озвучены во время конференции в прямом эфире. Ответы экспертов мы опубликуем в газете, сделав, таким образом, доступной для горожан важную информацию.

Итак, первая пресс-конференция ***«Совершенствование системы управления жилищным фондом»*** была посвящена лицензированию деятельности управляющих организаций. В ней приняли участие: **Андрей Чибис**, заместитель министра строительства и ЖКХ РФ, **Павел Качкаев и Александр Сидякин** - заместители председателя комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, и **Светлана Разворотнева**, заместитель Председателя Общественного совета при Министерстве строительства и ЖКХ РФ, исполнительный директор НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль».

**Лицензирование управляющих компаний - «генеральная уборка»**

Андрей Чибис акцентировал внимание на лицензировании деятельности управляющих компаний, потому что законопроект поможет решить значительное количество проблем. И эта, по сути, реформа в управлении жильем позволит провести «генеральную уборку» на рынке ЖКХ:

- На данный момент во многих субъектах Российской Федерации у нас сложился – и мы должны честно об этом говорить – «серый» рынок управления жильем. И через него проходит более триллиона (!) платежей за услуги ЖКХ от граждан.

И сегодня мы даже до конца ни на уровне субъекта, ни на уровне федерации не знаем четкого окончательного количества управляющих компаний. А введение лицензирования фактически обеспечивает пересчет всех УК. Более того, данные об этих компаниях станут доступны каждому собственнику на едином федеральном реестре, который будет вести Министерство строительства и ЖКХ. Причем информация эта будет достоверной.

После введения лицензирования не все управляющие компании останутся на рынке. Мы считаем это правильным. Кто уйдет? По нашим оценкам, уйдут порядка 10 - 15% управляющих компаний - именно те, которые ведут себя недобросовестно, собирают денежные средства, но не выполняют услуги, которые должны выполнять.

Которые, несмотря на неоднократные обращения собственников, пытающихся добиться справедливости, продолжают выставлять необоснованные платежи на общедомовые нужды. А главное, мы запустим механизм сменяемости компаний по инициативе собственников, но деятельность по выдаче и аннулированию лицензий должна быть максимально прозрачной, чтобы минимизировать возможные коррупционные риски.

- Прежде всего этот законопроект направлен на защиту интересов собственников жилья - добросовестных потребителей жилищно-коммунальных услуг, - продолжил Андрей Чибис.- Например, если по дому управляющая компания или ее руководитель получили два административных взыскания в судебном порядке за нарушение правил управления жильем (они установлены правительством РФ), то эта компания лишается права управления домом по решению Госжилинспекции. Если таких домов набралось 15% от обслуживаемого жилфонда, то управляющая компания теряет лицензию и не вправе работать в данной сфере в течение трех лет. К тому же она попадает в реестр недобросовестных компаний, а ее руководитель - в «черный список». Но еще раз акцентирую - деятельность по выдаче и аннулированию лицензий должна быть максимально прозрачной. Поэтому заложен принцип коллегиального принятия решений о выдаче лицензии или обращения в суд для ее аннулирования, и не менее трети состава комиссии должны быть представителями общественных организаций и профессионального сообщества.

- Нельзя смотреть на все управляющие компании как на заведомых нарушителей. У нас масса хороших компаний, и их нужно поддержать через четкие правила игры.

(Кстати, управляющие компании должны получить лицензии с 1 сентября 2014 года до 1 мая 2015 года ***- ред.)***

**Долой безграмотность собственников!**

- Если в 2008-м году 43% опрошенных россиян считали ЖКХ проблемой номер один, то в 2014-м – на первое место ее ставят уже 53% - сообщил Александр Сидякин. - То есть количество россиян, которые считают проблемы, связанные с ЖКХ первоочередными, выросло. Почему это происходит? Понятно, что качество жизни улучшается и люди начали обращать внимание на среду, в которой живут, но вторая и главная причина - та, что ЖКХ долгое время никто не занимался. Одним из пар-тийных проектов «Единой России» станет **«Школа грамотного потребителя»**, которая будет способствовать формированию собственника другого уровня, понимающего, как защищать свои права. Кроме того, начнет действовать закон о государственной информатизированной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

- Необходимо не только избавляться от недобросовестных управляющих компаний, - уточнил Павел Качкаев, - но и продолжить формирование юридически грамотных и активных собственников, способных нести ответственность за свое жилье.

В Хакасии Школа грамотного потребителя в сфере ЖКХ начала действовать со вчерашнего дня. Вести ее будут специалисты Госжилинспекции, которые посетят Черногорск в конце августа.

**Я не ем газ, не пью тепло, зачем платить?**

- У нас в стране сейчас собираемость коммунальных платежей на уровне 93,6%. Тем не менее, оставшиеся 6 - 7% - это каждый год недобор порядка 100 млрд рублей, - отметил заместитель председателя комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ Павел Качкаев. - В связи с этим в Госдуму внесен законопроект, направленный на повышение ответственности всех участников рынка жилищно-коммунальных услуг. Про ответственность управляющих компаний за некачественно поставленный ресурс уже сказали. Что касается собственников, предложено ввести повышенную пеню, если в течение 2 - 3-х месяцев человек копит долги. И вот такая взаимосвязь, выраженная в штрафных санкциях, надеемся, позволит повысить собираемость платежей и сделать их на уровне развитых стран - 98 - 98,5%, тем самым улучшить материальное положение отрасли.

- И тех добросовестных плательщиков, которые выполняют свои обязательства в срок, - уточнил замминистра. - А сумма недобора в 100 млрд рублей - это 1/5 того, что нужно ежегодно вкладывать в модернизацию отрасли. На самом деле вот те 93,6%, которые платят, это с полугодовой оборачиваемостью, а вот как положено до 10-го числа каждого месяца, платит не более 60% населения. В итоге все бремя содержания квартир в построенных домах ложится на плечи тех, кто уже заселился в новые дома, на пенсионеров и получателей субсидий, которые всегда платят в срок.

Александр Сидякин рассказал об опыте борьбы с неплательщиками в сфере ЖКХ на примере Республики Татарстан.

- Там таких людей немного, около 2%. Тем не менее, нами был создан «портрет» неплательщика. Это, как правило, небедный человек. Те, кто получает низкий доход, могут претендовать на субсидии, поэтому они платят. Не платят либо асоциальные люди – алкоголики, наркоманы, либо те, кто имеет деньги, но в силу своей принципиальной позиции не хотят платить. Они считают, что услуги ЖКХ должны быть бесплатными. В результате управляющие компании вынуждены перекладывать плату на добросовестных плательщиков.

Знакомая ситуация, не так ли? И подобный «портрет» неплательщика легко мог быть написан и в нашей республике, ведь многие рассуждают так: «Я не ем газ, не пью тепло, зачем платить?»

**На то и щука, чтобы карась не дремал**

О проблемах правоприменительной практики в жилищно-коммунальной отрасли говорила Светлана Разворотнева.

- В 71 субъекте Российской Федерации созданы и работают региональные центры общественного контроля в сфере ЖКХ (это ТСЖ, общества защиты прав потребителей и т.д.), которые сообщают о случаях несоблюдения региональными властями законодательства. На основе этого мы составляем топ 10 проблем. По данным за предыдущий квартал, на первое место вышли проблемы, связанные с реализацией программ капитального ремонта: где-то не успели провести техническое обследование многоквартирных домов, а где-то не разъяснили жителям, по каким принципам определялась очередность проведения капремонта и почему те или иные виды работ вошли в перечень, либо отсутствует экономическое обоснование их стоимости. Кроме того, по законам и нормативным актам, принятым в некоторых регионах, не предполагается участия собственников в работе комиссий по техническому обследованию домов, люди лишены права выбора подрядчика, не могут повлиять на приемку работ.

Вторая проблема – плата за коммунальные ресурсы на общедомовые нужды. ***Несмотря на то, что было принято 344-е постановление и в регионах, соответственно - нормативы, ограничивающие ОДН, беспредел в этой сфере продолжается,*** и 25% обращений в наши общественные приемные связаны с начислениями ОДН. Доходит до того, что ОДН превышают показания индивидуальных приборов учета в несколько раз!

**Не появится ли в стране армия бездомных?**

**В режиме онлайн эксперты ответили на поступившие по телефонной связи вопросы журналистов региональных СМИ.**

*- Андрей Владимирович, вы предполагаете ужесточить закон и накладывать взыскание на жилье не только по долгам за жилищно-коммунальные услуги. В то время как цены на услуги ЖКХ растут несоразмерно их качеству. Многие управляющие компании в регионах и так творят что хотят, а тут еще такой козырь – потребители будут поставлены в невыгодные и в неравные условия. Во-первых, не исключены случаи мошенничества со стороны УК. Во-вторых, причины возникновения долга могут быть разными, и не обязательно – недобросовестность потребителей. Не появится ли в стране армия бездомных? Это может повысить социальное напряжение в обществе.*

**Андрей Чибис:**

- Хороший вопрос. Еще раз акцентирую внимание на непомерном росте платежей. В декабре мы инициировали беспрецедентное решение о вводе долгосрочного ограничения роста совокупного платежа за коммунальные услуги. Спасибо огромное Совету Федерации и депутатам Госдумы, это ограничение было законодательно закреплено. Теперь что касается долгов. Мы уже сказали, что до 10 числа месяца, следующего за прошедшим, когда услуги оказаны, платят не более 60% жильцов. Оборот отрасли составляет по группе населения более триллиона рублей в год. Получается, что 100 миллиардов рублей просто безвозвратно исчезают – это одна пятая того, что нужно ежегодно вкладывать в развитие отрасли. На кого же ложатся все издержки, связанные с платежами, а вернее, с НЕДОплатежами? Да на добросовестных соседей! Поэтому наша задача сделать так, чтобы платить не вовремя было невыгодно. И в новом законопроекте, который внесен на рассмотрение, предложено увеличить пеню за просроченный платеж до 17% годовых – это нормальная ставка потребительского кредита. То есть, если ты не платишь, то фактически берешь потребительский кредит – это честно.

(Но в этом тоже нужно навести порядок, чтобы платежки жильцы получали до 10-го числа, но никак не позже. В нашем городе, например, квитанции могут разнести и 10-го, и 12-го.***- ред.)***

Во вторых, стоит задача, не накладывать взыскание на жилье, а запрещать оказание госуслуг по регистрации сделок с недвижимостью. Это значит, что если у вас есть долг, то давайте сделаем так, что когда в судебном порядке этот долг установлен и есть исполнительный лист, который добровольно не исполнен, тогда служба судебных приставов направляет в Росреестр информацию, что такой-то гражданин - должник. И когда он придет по поводу оформления наследства или продажи квартиры и так далее, то ему не будет оказана эта услуга, пока он не погасит долг, либо не принесет соглашение, подписанное службой судебных приставов, что он обязуется сделать это в рассрочку. Вот о чем речь. Поэтому армия бездомных появиться не может! Ведь задача – создать набор препятствий для недобросовестных потребителей, но ни в коем случае не выгонять их на улицу.

Кстати, сегодня есть норма, когда из муниципального жилищного фонда за долги в муниципальной квартире могут выселить в муниципальное общежитие. Но достаточно в городе одного такого должника выселить, как платежная дисциплина поднимается.

Или еще ситуация – человек не платит за услуги ЖКХ или алименты, но в то же время оформляет кредит на покупку машины. Вот и обсуждается вопрос: давать ли такому человеку кредит? Пусть банк сам решает, нужен ли ему клиент, который не платит по другим долгам. Но важно уяснить, что любые взыскания к должникам - только после судебного решения.

*- Будут ли в законодательство внесены изменения касательно управления жилфондом?*

**Андрей Чибис:**

- Основное изменение - это лицензирование. Давайте рассмотрим на примере. В доме создано ТСЖ, либо УК досталась «по наследству» от застройщиков. И в этом доме мусор не вывозится, лифт не работает, подъезд не убирается. Жильцы обращаются в УК: «Мы же платим деньги, сделайте то, чтоÂ должны делать!» А они отвечают, что договор на это не заключен. Поэтому правительством утвержден минимальный перечень работ, который должна делать УК, вне зависимости от того, подписывали жильцы что-то или нет. Должны, но не делают. Тогда на основании этого Жилинспекция выдает предписание. Не исполнили – обращение в суд, штраф. Второе предписание – опять УК не исполнила – суд, штраф. Два таких предписания, и управляющая компания обязана дом покинуть. И в этом помогает - в лице государства - Госжилинспекция. Вот это - ключевое изменение по лицензированию.

- ОДН войдет в другую платежку?

**Андрей Чибис:**

- Что такое ОДН? Это когда освещается подъезд, территория двора, берется вода для полива газона, влажной уборки в подъезде. Это понятные расходы. Что происходит фактически? Фактически за три кубометра холодной воды люди платят по счетчику, а приходит платежка, в которой ОДН по холодной воде - шесть кубометров. Но если каждый дополнительно платит за шесть, то должен быть водоем, а не многоквартирный дом! Поэтому ОДН решено исключить из платы за коммунальные услуги и перенести эту строку расходов, но в обоснованном размере, в плату за содержание и ремонт. К тому же будут разработаны нормативы, сколько нужно, например, электроэнергии для работы лифта в зависимости от его энергоемкости и высотности дома. Это необходимо, чтобы собственник понимал, справедливо просит с него управляющая компания за ОДН или нет. Потому что шесть кубометров сверху - это так называемые небалансы. Ведь случается, что соседний ларек подключают к дому потихоньку, или рекламную конструкцию. Или это расход тех жильцов, кто ресурсы потребляет, но не платит. Но это уже вопрос эффективности управления жилфондом. Я за воду, потраченную соседом, точно платить не должен. ***Этих неплательщиков должна выявить УК и работать с ними, а не просто разбрасывать неучтенные суммы на соседей.***

Александр Сидякин:

- Кстати, нормативы для тех, кто не установил приборы учета, год от года будут расти. Будет введен специальный повышающий коэффициент, чтобы жить без приборов учета стало невыгодно.

***Уважаемые читатели! Задать любые вопросы по теме региональной программы капремонта многоквартирных домов вы можете по телефонам: 6-50-88 (приемная), 6-50-74 (Марина Петровна Задорожная), с 9-00 до 17-00.***

***Перерыв на обед с 12-00 до 13-00.***

***Также можно отправить вопрос по почте: ул.Советская, 40, редакция газеты «Черногорский рабочий».***

**Подготовила Марина ЗАДОРОЖНАЯ, «ЧР» №83 от 7 августа 2014 г.**