

ГДЕ ВЗЯТЬ СРЕДСТВА НА РЕМОНТ

Собственники жилья, имеющие спецсчет в банке, получают возможность льготного кредитования

Министром России разработан проект постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Порядка привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме".

ПОД ЩАДЯЩИЙ ПРОЦЕНТ

Сейчас средства на приведение многоквартирных домов в порядок аккумулируются двумя способами — либо в региональном фонде капремонта, либо на спецсчете конкретного дома в банке. До введения нынешних обязательных взносов на капремонт финансирование этого мероприятия велось по нескольким схемам. К ним относятся софинансирование Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием и собственниками помещений в многоквартирном доме; финансирование жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья; на основании решения общего собрания.

Схему, которую применяли жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), председатель Комитета Госдумы по вопросам ЖКХ Галина ХОВАНСКАЯ считает наиболее эффективной моделью накопления денег на капремонт. ЖСК сами собирали с жильцов взносы, сами определяли их размер, сами решали, когда и что ремонтировать. Сейчас похожую модель можно реализовать путем открытия спецсчета дома в кредитной организации. Счет позволяет жильцам распоряжаться средствами в любой момент, когда понадобится. Прохудилась крыша — снимаем деньги и ремонтируем. Труба в подвале лопнула — меняем трубу. А не ждем 20 лет, пока эти работы соизволит профинансировать региональный оператор в рамках программы капремонта.

Однако в схеме спецсчета есть свои недостатки. Может возникнуть ситуация, когда ремонт требуется срочно, а собранных денег не хватает. Если у жильцов дома недостаточно накопленных средств на спецсчете, чтобы провести те или иные работы, спасением могло бы стать льготное кредитование. И затем жильцы могли бы отдавать этот кредит в виде тех же ежемесячных платежей, поясняет Г. Хованская. Сейчас банковские кредиты не слишком вы-

годны собственникам жилья. "На тех условиях, что предлагают банки, ни один разумный собственник кредит не возьмет", — заявила она. Поручения правительства о льготном кредите на капремонт не выполняются, так как еще не разработан такой механизм.

СОБРАТЬ И СОХРАНИТЬ

Подготовленный Минстроем России проект призван создать такой механизм. Он определяет условия привлечения кредитных и (или) заемных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также условия и порядок предоставления господдержки.

В частности, в соответствии с документом привлечение кредитных и/или заемных средств на капремонт осуществляют ТСЖ, ЖСК, ЖК или иной специализированный потребительский кооператив, лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или управляющая организация.

Правом предоставления кредита на капремонт в многоквартирных домах предлагается наделить российские кредитные организации в обмен на господдержку в виде субсидий.

Предусматривается, что в повестку дня общего собрания собственников могут быть включены вопросы выбора российской кредитной организации; определения условий кредитного договора или договора займа на капремонт. Государственная поддержка кредитования капремонта предоставляется в виде субсидий банкам на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитному договору или договору займа на капремонт, а также основного долга по такому кредитному договору или договору займа.

Законопроект разрешает помещать средства на высокодоходные депозиты в 50 крупнейших банков страны.

Нужно не только продумать возможность доступного кредитования, полагает Г. Хованская, но и застраховать спецсчета, на которых собираются взносы на капремонт. "Мы видим, как валяются банки, как они лишаются лицензии, — говорит она. — И если вклады физических лиц застрахованы государством, то накопления на капремонт нет. А ведь это тоже деньги граждан, оторванные от себя, от других потребностей".

Поэтому еще одна норма проекта постановления касается субсидиарной ответственности государства в случае отзыва лицензии у банка, где был открыт депозит. В этом случае предлагается не только страхование вкладов на определенную сумму, но и возврат накопленных денежных средств в полном объеме, а не только оговоренный лимит в системе страхования

вкладов.

Есть НЕЯСНОСТИ

В Минстрое России предлагают дополнить Жилищный кодекс РФ статьей 175.1, в которой говорится о возможности создания в российских банках специальных депозитов для размещения на них взносов на капремонт, ранее собранных с граждан. Для перевода сборов за капремонт на специальные депозиты необходимо также решение общего собрания жильцов дома.

Стоит отметить, что ранее в Министерстве финансов РФ возражали против этой схемы. Оценить объемы потенциальных рисков, связанных с созданием депозитов и размещением прогарантированных денежных средств, невозможно из-за принципиального отсутствия статистики по этому рынку. Исходя из суммы сборов на 2015 год, подсчитали эксперты, реальные риски бюджета за год составляют несколько миллиардов рублей в год.

Собственники, которых загнали в "общий котел" регионального фонда аккумулирования денег на капремонт, напоминает Г. Хованская, могут в любой момент по решению общего собрания изменить способ накопления и открыть спецсчет дома. Но здесь сложилась абсурдная ситуация, говорит она. В Жилищном кодексе РФ предусмотрено, что в таких случаях средства со счета регионального оператора переводятся на спецсчет в течение двух лет. То есть решение уже принято, но еще два года собственникам придется платить в "общий котел". Срок абсолютно неадекватный. В нескольких регионах этот срок сократили до трех месяцев, в Москве — до года. К сожалению, этот момент не нашел отражения в проекте. Необходимо установить на федеральном уровне норму о переводе накоплений со счета регоператора на спецсчет дома в срок не более одного года, полагает Г. Хованская. Над этой законодательной инициативой, сказала она, Комитет Госдумы по вопросам ЖКХ начнет работать в ближайшее время.

Не отражен в проекте и еще один вопрос. Сегодня кредит (пока не льготный) можно получить, если средства формируются на спецсчете дома, а у большинства собственников средства в региональном фонде, в "общем котле". Осталось неясным, получают ли эти собственники право на льготный кредит на капремонт дома. Вероятно, ответы на эти вопросы мы получим в других документах правительства.

О. ГЕОРГИЕВ