

# «Региональный оператор вне зависимости от того,

**ВЛАДИСЛАВ КРЮКОВ, ДИРЕКТОР НКО «ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА», РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, СЧИТАЕТ ДОСТОИНСТВОМ ФОНДА ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПРЕМОНТА ДАЖЕ В ТЕХ ДОМАХ, ГДЕ СОБСТВЕННИКИ НЕ УМЕЮТ ДОГОВАРИВАТЬСЯ. ПО ЕГО МНЕНИЮ, ФОНД САМИМ ФАКТОМ СВОЕГО СУЩЕСТВОВАНИЯ СТИМУЛИРУЕТ СОБСТВЕННИКОВ ПЕРЕХОДИТЬ НА ДРУГОЙ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ — НА СПЕЦСЧЕТАХ**



Фото Михаила Мальцева.

**За год работы Фонд капитального ремонта привлек на свои счета 1,5 млрд рублей, не считая бюджетной дотации в размере 90 млн рублей на ремонт лифтов. На полученную сумму в текущем году будет проведен капремонт 307 домов. В будущие годы планируется отремонтировать гораздо больше объектов. Владислав Крюков уверен, что программа будет выполнена, как и планировалось, за 35 лет. Однако тариф на капремонт, скорее всего, придется повышать. Опасным для фонда он считает предложение депутатов сократить срок перевода платежей домов со счета регионального оператора на спецсчет с 2 лет до полугода.**

**Н: — Какие функции выполняет ваш фонд?**

В.К.: — Функции регионального оператора предусмотрены Жилищным кодексом и областным законом № 1101. В большинстве регионов они сходные. Но каждый регион идет своим путем. Например, одна грань — оператор Республики Татарстан, в штате которого менее 30 человек, все свои функции он отдал на аутсорсинг. Другая грань — Краснодарский

оператор, имеющий в своем штате 240 человек. У нас — только 97. Все функции можно поделить на 2 части: экономического характера (начисление платы, выставление квитанций, учет денежных средств) и технического (выполнение функций технического заказчика, т.е. подготовка ПСД, проведение ее экспертизы, отбор подрядчиков, технадзор и приемка работ, соблюдение гарантийного срока). Лишь выпуск квитанций мы частично отдали на аутсорсинг областному предприятию.

**Н: — Каков уровень неплатежей?**

В.К.: — Уровень сбора платежей у нас выше среднего по стране — более 80%. С уточнением базы данных плательщиков, отработки механизмов платы за муниципальное и федеральное имущество мы этот показатель доведем до уровня оплаты услуг ЖКХ, т.е. более 90%. Рассчитываем, что это произойдет уже в течение этого года.

**Н: — Ведете претензионную работу с неплательщиками?**

В.К.: — Нам наконец-то выделены финансовые средства на госпошлины, и со следующего месяца начнем подавать иски о взыскании в суды на физлиц. Есть общее правило: задолженность более 6 месяцев должна быть передана в суд. Поскольку мы только начинаем эту работу, есть годовые задолженности.

Претензии юристам мы уже активно рассылали. На данный момент сумма предъявленных претензий составляет более 5 млн рублей.

**Н: — Получится ли взыскать долги с физлиц, у которых из имущества есть только квартира?**

В.К.: — Обязательство по внесению взносов на капремонт относится к квартире, а не к ее владельцу: после покупки квартиры новый собственник будет вынужден заплатить долги. Это юридическая новелла. А если человек признан банкротом, то взыскание будет обращено на все его имущество, включая квартиру. Неуплата же стоимости услуг ЖКХ аннулируется вместе со сменой собственника.

**Н: — Какую сумму получаете в год от населения и бюджета? Сколько идет на капремонт, а сколько — на содержание фонда?**

В.К.: — Размер сумм, полученных от каждого дома, мы публикуем на официальном сайте фонда <http://фондрро.рф>. За год работы фонда мы собрали 1,5 млрд рублей. По закону денежные средства, собранные в текущем году, тратятся на ремонт будущего года. В этом году мы получили 90 млн рублей из бюджета на ремонт лифтов. Это все наши доходы. Содержание фонда отдельно финансируется из бюджета. Большая часть этих денег

тратится на выпуск квитанций. Всего у нас 720 тыс. лицевых счетов, т.е. в год выпускаем около 8 млн квитанций. Плательщики не платят комиссионный сбор банку, это берет на себя областное правительство. В большинстве регионов принято иное решение.

**Н: — Программа капремонта рассчитана на 35 лет, но если дома будут ремонтироваться темпами этого года, то потребуется более 60 лет. Как будет выполняться программа?**

В.К.: — Если ремонтировать в год столько, сколько запланировано на 2017 год, можно выполнить программу за 10 лет. Все дома в программе учтены, есть планы их ремонта по годам. Мы ведем мониторинг технического состояния каждого дома, поэтому программа актуализируется трижды в год. В предыдущем году мы начали собирать деньги с мая, т.е. фактически собрали половину годовой суммы, поэтому на 2015 год и запланирован ремонт небольшого количества домов.

**Н: — На какую максимальную сумму сборов вы можете рассчитывать? Возможно ли на нее отремонтировать дома, заложенные в программу будущих лет?**

В.К.: — Это 2,2 млрд рублей. Кроме того, надо понимать, что примерно 15% домов собирают средства на спецсчет. Если денег не



# сделает капремонт договорились ли жильцы»

будет хватать, рассчитываем на господдержку. Это запланировано в бюджете. Конъюнктура рынка всегда меняется, поэтому должны меняться и подходы к взносам на капремонт. Например, Москва установила 15 руб./кв. м. Это единственная в России установленная экономически обоснованная плата на капитальный ремонт. На выполнение программы денег всегда хватит, если правильно вести финансовую политику. Например, мы спорили с подрядчиком. Он утверждал, что объект стоит 20 млн рублей, а по нашему мнению — 10. Мы отстаивали свою позицию. Наша задача — жестко контролировать состав сметы.

**Н:** — Изучив постановление о капремонте ростовских домов, я подсчитала, что ремонт домов постройки XIX — начала XX века обходится в 630–2346 руб./кв. м, т. е. при нынешней ставке 6,3 руб./кв. м дом накопит нужную сумму за время от 8 лет до 31 года. Почему же капремонт ведется медленными темпами?

**В.К.:** — Дело в том, что в этих домах может быть отремонтирована только одна система, а через несколько лет эти же объекты опять попадут в постановление для ремонта другой системы. Поэтому ваши подсчеты некорректны. Сейчас по заданию министра ЖКХ специалистами будут подготовлены расчеты для каждого конкретного многоквартирного дома: сколько каждый дом должен накопить средств, чтобы отремонтироваться, и какой должен быть взнос для каждого конкретного дома.

**Н:** — Это относится и к домам, имеющим спецсчет?

**В.К.:** — Да. Их преимущество только в том, что собственники в любой момент могут принять решение о проведении капремонта той или иной системы, а также могут взять на эти цели кредит. Это идеальный вариант функционирования дома, где живут люди, умеющие между собой договариваться. Цель реформ — максимально довести психологию собственника многоквартирного дома до психологии собственника дома целиком. Сейчас достоинство регионального оператора состоит в том, что он сделает капремонт вне зависимости от того, договорились жильцы или нет.

**Н:** — Какие пути повышения эффективности работы фонда вы видите?

**В.К.:** — Мы себе ставим оценку «удовлетворительно». Путей совершенствования у нас много. Есть резервы повышения собираемости платежей, повышения профессионализма в техническом надзоре. Нам очень помогают проверки, их было 8 с начала года. Мы благо-

дарны за то, что нам указывают на недочеты в работе, а злоупотреблений системного характера у нас нет.

**Н:** — Недавно наша газета писала о том, что Контрольно-счетная палата провела проверку средств, направленных вашим фондом на капремонт нескольких ростовских домов, выявила завышение стоимости работ и другие нарушения. Как сказано в письме КСП, «учитывая их системный характер, материалы проверки переданы в прокуратуру». Почему стали возможны такие нарушения?

**В.К.:** — В прошлом году выполнены работы по капремонту в 72 многоквартирных домах. Проверка Контрольно-счетной палаты Ростовской области выявила нарушения по отдельным многоквартирным домам, но они минимальные. При этом ряд объектов капитального ремонта инспектировался не один раз разными контрольно-надзорными структурами. За это мы им очень благодарны: все замечания учитываем в своей дальнейшей работе. Для фонда главное — это обеспечить четкое, без сбоев, проведение капитального ремонта многоквартирных домов в сроки, определенные региональной программой капремонта.

**Н:** — Если собственники домов будут уходить из вашего фонда, насколько это опасно для фонда?

**В.К.:** — Конечно, надо внимательно следить за финансовой устойчивостью фонда, планировать свою работу на 1–2 года вперед, понимать, сколько средств соберем, каковы будут обязательства по возврату денежных средств собственникам, переходящим на спецсчет. Коль скоро государство дало гарантии капремонта, мы их выполним. При этом сам факт

**«ЕСЛИ РЕМОНТИРОВАТЬ В ГОД  
СТОЛЬКО, СКОЛЬКО**

**ЗАПЛАНИРОВАНО НА 2017 ГОД,  
МОЖНО ВЫПОЛНИТЬ**

**ПРОГРАММУ ЗА 10 ЛЕТ».**

нашего существования — это стимул собственникам для перехода на спецсчет. Это цель реформы ЖКХ. Ростовская область — безусловный лидер в России по этому показателю: спецсчета открыли более 3000 домов.

**Н:** — Существует ли критическая масса перехода, когда фонд будет не в состоянии выполнять обязательства?

**В.К.:** — Пока сложно это оценивать. Мы рассматриваем модель финансовой устойчивости, но находимся в начале пути.

**Н:** — Если собственники дома приняли решение перейти на спецсчет, они смогут сделать только через 2 года. А что будет с ранее уплаченными деньгами?

**В.К.:** — Деньги будут перечислены на спецсчет в полном объеме. Есть популистские мнения, что этот срок нужно сокращать. Фонд реформирования ЖКХ категорически возражает против таких непродуманных решений. Если мы будем лишены возможности при планировании финансов следующего года учитывать текущие средства, тогда возникнет вопрос, чем платить за капремонт текущего года. Если от нас уйдет 1000 домов и через полгода заберет свои средства, то мы пойдем к депутатам, чтобы они выделяли нам деньги из бюджета.

**Беседовала Татьяна Дудник**

**О СОБЕСЕДНИКЕ.** Владислав Анатольевич Крюков родился 25 октября 1976 года в Воронеже. В 1999 году окончил Воронежский государственный университет по специальности «Юриспруденция», в 2002-м — по специальности «Экономика». С 2010 года — директор ГУП РО «ИВЦ ЖКХ». Директор НКО «Фонд капитального ремонта» с августа 2013 года.

**О КОМПАНИИ.** НКО «Фонд капитального ремонта» — это региональный оператор, т. е. специализированная некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Функции и полномочия учредителя фонда осуществляет Министерство ЖКХ Ростовской области. В фонд на капремонт перечисляют деньги жители 15607 домов. Всего программа капремонта включает 18659 домов (3052 дома открыли спецсчет) и рассчитана на 35 лет, до 2049 года. Программой капремонта 2015 года в Ростовской области запланирован ремонт 307 домов на общую сумму 1,5 млрд рублей. По состоянию на 21 мая 2015 года специалисты фонда подготовили для суда материалы о взыскании задолженности с собственников многоквартирных домов на общую сумму 17,7 млн рублей.

**БАНКОВСКИЕ  
ГАРАНТИИ**

**КОГДА УВЕРЕН В РЕЗУЛЬТАТЕ**

**ИНВЕСТТОРГБАНК**

8 800 200 45 45 (звонки по России бесплатны)  
Ростов-на-Дону, ул. Седова, 6/3;  
тел.: 240-16-22, 21-000-27; www.ITB.ru

