

5.2. Управление использованием субсидий

В предыдущих главах были изложены основные положения о предоставлении Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и регионами субсидий для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Практика показала, что управление субсидиями, осуществляемое регионами, далеко от совершенства.

Так, в Санкт-Петербурге правительство города, уделяя большое внимание проведению капитального ремонта МКД с использованием субсидий, выпустило соответствующее Постановление от 20.01.2009 г. № 13, предусматривающее разработку и утверждение всех ведомственных документов, необходимых для получения ТСЖ, жилищными кооперативами, ЖСК и управляющими организациями (далее - Получателями) субсидий на доленое финансирование капитального ремонта конкретных МКД. Отмечая безусловную значимость этих документов и рассматривая с позиций Получателей установленный порядок освоения средств для проведения капитального ремонта МКД, уже включенных в региональную программу, представляется целесообразным оптимизировать процесс управления субсидиями путем сокращения количества и упрощения состава предъявляемых документов, уточнения и конкретизации отдельных положений, объективной оценки технических и экономических возможностей строительно-монтажных организаций, привлекаемых для проведения капитального ремонта.

Прежде всего вызывает несколько вопросов порядок сдачи документов в Жилищный комитет. Во-первых, существует неопределенность в том, что сдает документы Получатель субсидий или районная администрация, а возвращаются они на доработку только Получателю. Во-вторых, документы сдаются не в «одно окно», а поочередно – в шесть структурных подразделений Жилищного комитета. Это при том, что большинство документов уже рассматривалось при включении дома в региональную адресную программу.

Вызывает недоумение требование о представлении некоторых документов, не имеющих непосредственного отношения к предоставлению субсидий. К их числу относится справка об отсутствии задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами. У Получателей скорее может быть задолженность перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, могут быть неоплаченные штрафы перед ГАИ и другими организациями, но все эти задолженности не имеют отношения к субсидиям, которые размещаются на отдельном счете. Кстати, любая задолженность может образоваться и после поступления субсидий на отдельный счет, и это не значит, что его в этом случае надо закрывать.

Не имеет никакого отношения к Получателю субсидий требование о наличии соглашения на осуществление паспортно-визового обслуживания.

Видится излишним представление справки об определении размеров платы каждого собственника помещений в МКД на капитальный ремонт – это внутренний вопрос Получателей, которые вообще могут внести свою сумму в доленое финансирование за счет имеющегося превышения объема поступлений над расходами.

Можно рассматривать как излишнюю бюрократическую процедуру требование о заключении договора на оказание услуг по осуществлению функций технического надзора в отношении выполнения подрядными организациями работ по капитальному ремонту МКД. При этом практически договор заключается с районными жилищными агентствами. Проще было бы Жилищному комитету разработать и утвердить единый для всех Получателей, районных администраций и районных жилищных агентств порядок осуществления технического надзора с определением его целей, задач, способов проведения, прав и ответственности участников. Осуществление технического надзора может быть поручено штатным работникам районных жилищных агентств и соответствующих отделов районных администраций. Кстати, именно так осуществлялся технический надзор в 2010 г.

Прежде всего требует конкретизации существующее уведомление о предоставлении субсидий. В нем вместо указания конкретного дома и состава работ по его капитальному ремонту делается ссылка на региональную адресную программу без приложения таковой и даже выписки из нее.

Логичнее и ближе к требованиям федерального законодательства было бы указать в уведомлении конкретный адрес дома, состав работ и сроки их проведения, общую сумму планируемых затрат (в том числе по видам работ) с указанием в ней сумм, выделенных из всех источников субсидий, и сумму, вносимую в доленое финансирование Получателем. Это необходимая и достаточная для Получателей информация.

Представляется проблематичным для Получателей требование об утверждении в течение пяти дней акта о приемке рабочей комиссией законченных работ общим собранием собственников помещений в МКД. Во-первых, сам пятидневный срок для проведения общего собрания в любой форме явно недостаточен. Во-вторых, общее собрание может не отражать удовлетворенность каждым собственником квартиры качеством работ, а именно эту цель должно преследовать утверждение акта общим собранием. Ведь решение может быть принято в присутствии 51 % собственников при проголосовавших «за» в количестве 51 % от присутствующих, т. е. большинство собственников фактически не одобрит акт о приемке работ. В-третьих, утверждение акта общим собранием не предусмотрено федеральным законодательством.

Практика показывает, что учет мнения собственников квартир осуществляется путем получения от них справки об отсутствии претензий к выполненным работам или наличии конкретных претензий. Претензии устраняются, или на них дается письменный отказ, объясняющий их необоснованность.

Требуется уточнение некоторых положений, связанных с оплатой работ. Во-первых, должен быть определен порядок авансирования (в пределах 30 %) работ и рассрочки вноса пользователей в доленое финансирование. Во-вторых, следует учесть, что требование оплаты работ не с отдельного счета, а с использованием покрытых безотзывных аккредитивов хотя и повышает надежность денежных средств от нецелевого использования, но в то же время создает определенные технические сложности с авансированием, рассрочкой взносов, оплатой отдельных видов работ. Учитывая большое значение вопроса оплаты работ, эти сложности должны быть проработаны до мелочей соответствующими службами города и своевременно доведены до всех участников процесса капитального ремонта.

Очень важный шаг, от которого во многом зависят качество и сроки выполнения работ, – выбор подрядной организации. К сожалению, привлечение Получателей к выбору монтажной организации носит формальный характер и не влияет на этот выбор. В состав конкурсной комиссии не привлекаются независимые специалисты с большим производственным опытом по отдельным видам работ. Конкурсная комиссия производит отбор монтажных организаций по следующим четырем критериям:

- цена контракта – 350 баллов;
- квалификация участников, выраженная в обеспеченности кадровыми ресурсами (количество специалистов по профилю работ), – 200 баллов;
- квалификация участников, выраженная в опыте выполнения работ (сумма договоров и контрактов за последний год), – 250 баллов;
- квалификация участников, выраженная в продолжительности существования организации, – 200 баллов.

К этим критериям следовало бы добавить (особенно для специализированных работ, например санитарно-технических) следующие:

- наличие производственно-складской базы, оснащенной необходимым оборудованием для заготовительных работ;
- обеспечение ручным инструментом и механизмами для производства работ в заселенном доме без применения сварки в квартире (трубогиб, резьбонарезной механизм, прижим и т. д.), при монтаже стальных трубопроводов;
- величина оборотных средств, позволяющая закончить работы с минимальным авансом (до 30 % от общей стоимости);
- величина уставного капитала.

Указанные дополнительные критерии дадут преимущество той организации, которая владеет современными технологиями производства работ, обеспечивающими их высокое качество в условиях заселенного дома. К сожалению, на практике этого не происходит.

Даже такая петербургская организация по выполнению сантехнических работ, как ООО «Кредо-Сервис», отмеченная наградами, работает по технологии монтажа стальных трубопроводов уже не вчерашнего, а позавчерашнего дня, считая эту технологию оправданной с экономической точки зрения. Во-первых, эту точку зрения можно легко оспорить. Во-вторых, экономика монтажной организации не должна наносить ущерб качеству работ. В-третьих, смета на монтаж отопления и водопровода предусматривает стоимость узлов из труб, каждый метр которого в два раза дороже стоимости метра трубы. Это обеспечивает достаточную экономическую эффективность монтажа при соблюдении качества работ. Недопустимо, например, вместо фитинга (стандартного чугунного тройника) изготавливать тройник на месте, вваривая трубу одного диаметра в трубу такого же и даже меньшего диаметра и при этом вырезая отверстие для приварки путем газовой резки. Нецелесообразно приваривать на монтаже готовые резьбы – эффективнее нарезать их на отмеренном участке трубы при помощи малогабаритного электрофицированного резьбонарезного механизма; нецелесообразно приваривать на монтаже готовые отводы и «утки» – эффективнее делать их на месте по размеру на малогабаритном гидравлическом трубогибе и т. д. Недопустимо занижать диаметры подводок к отопительным приборам, ссылаясь на отсутствие или дороговизну стандартных переходов и футорок.

Конкурсные комиссии не должны допускать к работе организации, не имеющие необходимой оснастки для качественной работы в заселенном доме и опыта ее использования. В противном случае технический надзор не сможет в полной мере выполнить свои функции и должен будет соглашаться на компромиссные решения, что не будет способствовать обеспечению качества работ. К сожалению, на практике в настоящее время в основном так и происходит. Выигравшая конкурс монтажная организация, не оснащенная современным оборудованием и механизмами, использует устаревшие методы работ, не рекомендуемые в заселенном доме (например, газосварка в квартире), а технадзор вынужден мириться с методами организации, допущенной к производству работ.

Высказанные предложения неоднозначны. Они в основном направлены на соблюдение интересов Получателей, т. е. ТСЖ, ЖСК, жилищных кооперативов и управляющих организаций. Несомненно, что ни один из Получателей самостоятельно все вопросы не решит. Однако в Санкт-Петербурге, да и в других регионах имеется ассоциация ТСЖ и ЖСК, которая способна совместно с Жилищным комитетом найти наиболее эффективные пути управления субсидиями для проведения капитального ремонта.

Заканчивая главу, необходимо отметить, что деятельность Фонда продлена до 1 января 2013 г. Однако программа капитального ремонта не останавливается. По заявлению управления по связям с общественностью Фонда разработан и проходит межведомственное согласование законопроект, предусматривающий создание долгосрочных механизмов финансирования капитального ремонта в плановом режиме.

Проект предусматривает создание фондов, которые будут аккумулировать средства из регионального и местного бюджетов, а также платежи собственников жилья для проведения капитального ремонта. Регулярные отчисления в такой фонд в пределах 5–6 руб. за 1 кв. м жилой площади будут производить только собственники помещений.

Порядок предоставления и использования субсидий для проведения капитального ремонта, апробированный в период действия Фонда, будет в основном сохранен региональными фондами. Изменения коснутся главным образом количества участников, предоставляющих субсидии (из их числа исключается Фонд, т. е. средства федерального бюджета), и доли участия собственников жилья (она значительно возрастет).

В период действия Фонда доля собственников жилья в совместном финансировании составляет не менее 5 % (обычно именно 5 %) от общей суммы. Например, в многоквартирном доме с жилой площадью 13504 кв. м общая сметная стоимость капитального ремонта фасада дома составила 8 800 000 руб., в том числе 440 000 руб. (5 %) должны внести владельцы помещений. В итоге получается, что с 1 кв. м жилой площади требуется внести 32,58 руб., что при регулярном отчислении в течение года составит 2,72 руб. в месяц.

Таким образом, субсидирование проведения капитального ремонта прекращено не будет, хотя доля участия в нем собственников помещений возрастет. Это предопределяет неснижаемую актуальность вопроса привлечения субсидий, так как они могут с наименьшими затратами финансовых ресурсов ТСЖ, т. е. наиболее эффективно, выполнить капитальный ремонт многоквартирных домов, находящихся в его управлении.

Версия #1

Зверобой создал 19 декабря 2025 00:04:31

Зверобой обновил 19 декабря 2025 00:04:47