

Капитальный ремонт по новому

Пожалуй, самой разорительной и загадочной из числа всех коммунальных услуг является услуга под названием «капитальный ремонт». За все прошедшие годы воспользоваться ей посчастливилось ничтожно малому количеству жильцов, потому что попасть в число домов, подлежащих ремонту за счет госбюджета, было практически невозможно. Вопрос поддержания жилищного фонда не был решен ни за 70 с лишним лет советской власти, ни за последующие 23 года постсоветского периода. Одна часть жильцов домов, не попавших в госпрограммы по капремонту, осуществляла посильный текущий ремонт за свой счет, другая не желала заниматься проведением ремонта, считая, что его должно выполнять государство. А тем временем жилые здания ветшали, приходили в упадок. Но жить россиянам где-то нужно, а возможность приобретения нового жилья недоступна для подавляющей части населения. Хотя в сравнении с рыночной стоимостью недвижимости цена вопроса здесь символична: собрав с квартиры по 30–50 тысяч рублей в ходе капитального ремонта, практически любой «убитый» дом можно превратить в конфетку. Главное - только не воровать.

В настоящий момент ситуация зашла в тупик: многоквартирное жилье медленно, но верно продолжает разваливаться, в результате чего какая-то неблагополучная часть его хозяев с течением времени превратится в бомжей по причине физического разрушения их жилищ. При этом в нашей стране практически не строится социальное жилье для бездомных, в результате чего дело может закончиться социальным взрывом. Начиная с 2014 года государство повсеместно сворачивает финансирование работ по капремонту. Теперь бюджетные средства начнут направлять преимущественно на расселение аварийного жилья, объемы которого год за годом растут из-за неудовлетворительного содержания жилищного фонда.

Итак, бюджетному софинансированию капитального ремонта многоквартирных домов приходит конец. Но, поскольку отказаться от проведения ремонта невозможно, теперь решено принудительно взимать за него деньги, обязав собственников жилья десятилетиями накапливать средства на будущий капремонт. Новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов утверждена Федеральными законами № 271 и № 417. Если вкратце, ее суть заключается в следующем: каждый собственник обязан ежемесячно осуществлять платеж в установленном размере. Эти деньги поступают на специально открытый банковский счет. Образовавшиеся в результате регулярных платежей накопления в далеком будущем пойдут на осуществление необходимых ремонтных работ. Во исполнение положений нового ЖК и соответствующих ФЗ 7 июня 2013 года депутаты Законодательного Собрания Ростовской области приняли областной закон о системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории области. Согласно этому документу финансирование капитального ремонта будет осуществляться за счет ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирных домах, за исключением домов, признанных аварийными. 25 декабря 2013 года на заседании правительства Ростовской области была утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Отныне капитальный ремонт в области будет проводиться в соответствии с данной программой, рассчитанной на 35 лет – с 2015 по 2049 годы. Областные власти гарантируют включить в формируемую программу все расположенные в регионе

многоквартирные дома, которых более 19 тысяч, общей площадью почти 50 миллионов квадратных метров, и выполнить в каждом из них капитальный ремонт не позже чем через тридцать пять лет после начала сбора финансов. Все многоквартирные дома в программе будут выстроены в очередность по годам проведения капитального ремонта. Льготы на оплату взносов не предусмотрены. От платежей освобождаются только собственники неприватизированных квартир. За них деньги будет вносить администрация города.

Итак, начиная с 2014 года, взносы на проведение капитального ремонта будут обязательными. Принудительно платить деньги за эту услугу должны все собственники многоквартирных домов, включая собственников новостроек, недавно отремонтированного и ныне ремонтируемого жилья. В первую очередь будет ремонтироваться старое жилье, а новостройки - спустя четверть века и позже. Новая система финансирования вступила в силу в мае, тогда же необходимо произвести первый платеж. Предусмотрены меры борьбы с должниками. Им будут начисляться проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центробанком.

До конца марта 2014 года владельцам квартир необходимо было выбрать один из двух способов накопления денежных средств: либо специальный счет, либо счет регионального оператора. Какой способ накопления денежных средств будет выбран - зависит от решения собственников. Однако считается, что владельцам квартир в домах, недавно отремонтированных, новых или больших по площади, удобнее хранить деньги на специальном счете. Если же дом был построен много лет назад или требует срочного капитального ремонта, лучше выбрать регионального оператора. Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение капитального ремонта многоквартирных домов. В Ростовской области в его роли выступает «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту». В простонародье его назвали «общий котел». Побеседовав на эту новую тему с сотрудниками различных Управляющих компаний, мы смогли представить себе, как это будет происходить на деле. Сбор средств будет осуществляться со всех домов по принципу «уровнировки» независимо от инженерных особенностей и технических потребностей объектов. По мере пополнения «котла» жилье будут так же формально ремонтировать - в соответствии с установленной очередью. Различные адресные подходы (какой дом сколько денег внес, у кого какие потребности) напрочь отсутствуют. Решение о видах выполняемых работ на том или ином объекте принимают чиновники. Предполагается, что тариф на капитальный ремонт в 2014 году составит 6,2 рубля с квадратного метра, в 2015-м - 6,6 рубля.

За эти деньги в течение нескольких десятилетий чиновники гарантируют выполнить капитальный ремонт в каждом многоквартирном доме. Между домами, выбравшими вариант накопления средств на капитальный ремонт в региональном фонде, будет сформирована очередь. Основываясь по ней, на каждом объекте установят дату проведения работ, изменить которую невозможно. Приоритет отдадут объектам, которые следовало отремонтировать еще в 1991 году, то есть в фонд войдут наиболее скверные дома, требующие крупных инвестиций. Поскольку капремонт многоквартирных домов будет вестись с помощью перекрестного финансирования одних объектов за счет других, программа окажется растянутой, а сроки неизбежно будут сдвигаться. При этом региональный оператор заинтересован в вовлечении в

«общий котел» новостроек и других приличных домов, пока что не требующих инвестирования, которые можно отремонтировать в самый последний момент или тридцать лет спустя, чтобы использовать их в качестве доноров для разваливающегося жилья, перенаселенного малоимущими. Если, конечно, эти дома согласятся вариться в общем котле. Однако вряд ли хозяин современного жилья, купивший его на собственные деньги, захочет вступать в «колхоз» с разрушающимися домами. Приличное жилье и обеспеченные собственники начнут всячески отбиваться от «общего котла», так как в нем слишком много будет «вариться» предаварийного фонда, требующего больших вложений. Если деньги благополучных новостроек ему не достанутся, это послужит дополнительным финансовым ударом по Фонду. Не понятно, какими методами придется воздействовать на многочисленных люмпенов, которые неизбежно составят большинство в «общем котле», и не захотят оплачивать эту услугу. На весь этот маргинальный контингент, уже накопивший поквартирно сотни тысяч рублей долгов, годами не оплачивая «коммуналку». Учитывая же, что, по данным министерства ЖКХ Ростовской области, средняя стоимость капитального ремонта 1 квадратного метра жилья составляет 26 рублей, а с жильцов планируется собирать чуть больше шести (и это при отсутствии должных объемов бюджетного финансирования), формируемый Фонд смахивает на финансовую пирамиду. В связи с чем аналитики банковской и жилищной отраслей предрекают региональному фонду банкротство.

Чтобы войти в систему «общего котла», какие-либо действия предпринимать не обязательно, поскольку не определившихся собственников жилья в него все равно включают принудительно. Из «общего котла» можно и выйти, приняв решение о накоплении средств на персональном счете. Но после этой процедуры оно вступит в силу лишь через два года.

– Мы понимаем, что система непривычна для жителей и вызывает множество вопросов, – заявляет заместитель мэра г. Ростова-на-Дону по вопросам ЖКХ Владимир Арцыбашев. – Поэтому мы призываем ростовчан обращаться за разъяснениями в районные управления жилищно-коммунального хозяйства. Они – ваши главные помощники в этом вопросе. Несмотря на такие многообещающие заявления, в действительности найти ответы на интересующие нас вопросы оказалось очень нелегко. Объяснить, как будет работать новая система финансирования капитального ремонта, оказалось затруднительным для сотрудников Управляющих компаний, которые мало того, что являются малодоступными, так как прием проводят лишь два часа в неделю, но еще и не владеют в полной мере служебной информацией. Невозможно было дозвониться и на областные телефоны регионального оператора: или хронически занято, или не снимают трубку, или включен факс. Наконец, все-таки нам хитростью удалось узнать хотя бы на какие годы в соответствии с принятой программой запланирован капремонт в нашем доме. Сроки нас просто потрясли. Ремонт:

- теплоснабжения, ГСВ и ХВС + канализация – 2021 год;
- линий газоснабжения – 2025 год;
- электрика – 2028 год;
- кровля – 2029 год;
- фундамент и фасад – 2039 год.

На взгляд жильцов нашего дома, сроки ремонтов отдалены немыслимо, хотя нам, по наивности, казалось, что дома такого возраста, как наш - постройки 1959 года (и который, к слову, ни разу в жизни не видел вообще никаких ремонтов) – нужно

ремонтировать в первоочередном порядке. Но если начало укрепления фундамента планируется в самую последнюю очередь, через 80 лет после постройки дома, то может статься, что собираемые средства понадобятся на вывоз строительного мусора, который останется после того, как дом разрушится от старости. Кстати, согласно новым законам, несмотря на то, что пока жильцы копят деньги, а их дом рушится или становится аварийным, средства можно будет потратить только строго целевым образом и согласно с установленными сроками и видами ремонта. И пожалуй, главной фишкой нынешней программы капитального ремонта является тот факт, что, если дом, так и не дождавшись процедуры, на которую собственники годами копили средства, рухнет раньше этого срока, собранные жильцами деньги направят на снос и утилизацию



оставшихся после него развалин.

Население к предстоящим новшествам относится с большим недоверием. Из бесед с горожанами выяснилось, что жителей – и это понятно – очень волнует будущее их жилищ. Принятие решений в отношении капитального ремонта выведено из компетенции собственников: что, когда и как ремонтировать, будут решать чиновники, а платить всегда должны жильцы. Людям непонятно, по каким критериям сформирована очередь. Беда еще и в том, что министерство ЖКХ не располагает достаточной информацией по многоквартирным домам: у них нет полных данных ни по фасадам, ни по фундаменту, равно как и их общему техническому состоянию, а значит, нет и представления о том, что конкретно и когда необходимо выполнить на каждом отдельно взятом объекте. Ввиду того, что все бумажные подготовительные этапы проходили инстанции в большой спешке, в них отсутствуют четкий перечень работ по ремонту и конкретные сроки его выполнения. В связи с этим можно только вообразить себе, как беспорядочно и некачественно будут проводиться будущие ремонтные работы. Есть основания подозревать, что данные об истинном состоянии жилищного фонда в формируемой программе отсутствуют и по другой причине. Чиновники абсолютно всех муниципалитетов во всех регионах РФ десятилетиями занижали показатели аварийного жилья, чтобы не «вылететь с работы». Ибо на них лежала и лежит ответственность за состояние жилищного фонда. Так, по данным администрации Ростова-на-Дону в 2011 году в городе было всего лишь 100 аварийных домов. Зато в 2012 году - это после того, как расселили 13 объектов, их численность волшебным образом увеличилась до двухсот. Причина проста: федеральное финансирование расселения жильцов из федерального бюджета выросло в несколько раз.

Рассмотрим опыт горожан в борьбе за капитальный ремонт. Жильцы нашего дома, возраст которого более полувека, много лет безуспешно пытались добиться от коммунальных предприятий и администраций разного уровня проведения капремонта. Несколько лет находились в состоянии переписки, переговоров с руководством УК,

ЖЭУ и прочих структур по вопросам необходимости проведения этого мероприятия. Сколько раз стояли в очередях в многочисленные кабинеты, сколько заявлений, протоколов общих собраний, жалоб и прочих бумаг было подано нами в различные инстанции! Результата никакого. Попасть ни в одну их федеральных или региональных программ по бюджетному софинансированию капитального ремонта многоквартирных домов не удавалось. То список домов еще не формировался, то он был уже закрыт, то не было финансирования, и нужно было ждать следующего года, то мы каким-то чудом упустили сроки подачи документов. Мы предлагали руководству разные варианты ремонта: за счет домоуправления, на условиях софинансирования, при долевом участии жильцов - 50% на 50%, предлагали вариант «закупка материалов жильцами и работа мастеров ЖЭУ плюс наша благодарность. Однако все это почему-то было крайне неинтересно для коммунальщиков. Их руководство тянуло, срывало переговоры, сроки. Но в один тяжелый момент мы осознали: жить в доме с аварийными сетями дальше невозможно. Оказавшись не в состоянии добиться от Управляющей компании никаких действий, поконфликтовав с ними напоследок и махнув на все рукой, жильцы поняли, что не остается ничего, как самим взяться за дело. На общем собрании собственников было принято решение осуществлять ремонт за свой счет. Что и было сделано.

В течение нескольких лет жильцы собрали необходимую сумму и произвели не только в квартирах, но и в местах общего пользования качественный ремонт систем отопления, горячего и холодного водоснабжения с полной заменой всех старых коммуникаций. Таким образом, силами собственников и на их средства были произведены несколько видов капитальных работ, что значительно улучшило состояние дома, ликвидировав очаги аварийности. Кроме того, был отремонтирован подъезд. Люди сами находили подрядчиков, закупали стройматериалы, контролировали ход работ, убирали за рабочими и так далее. В доме стало тепло, чисто, перестали мокнуть стены, пропал грибок, на который все годы управдомы списывали хроническую сырость. Жить бы да радоваться. Но радость была недолгой. Каков же был наш восторг, когда мы узнали, что этими нашими ремонтами отчитались наши доблестные коммунальщики. Дескать, вопли жильцов о ремонтах были наконец услышаны, возможности изысканы, заявления отработаны. Не будем здесь давать нравственную оценку этому факту. Однако то, что это произошло накануне изменений в жилищном законодательстве, в свете грядущего начала реализации новой региональной программы капремонта, может иметь для нашего дома серьезные и весьма негативные последствия. Поскольку одним из критериев первоочередности является давняя по времени дата последнего капремонта, то наш дом будет отодвинут в самый хвост списка (лет этак на 25-35), как здание, в котором накануне был осуществлен свежий капремонт. То есть ремонт, если и будет производиться, то в таком необозримом будущем, что вкусить его плоды никто и не мечтает. А оставшиеся пока неосуществленными необходимые работы по ремонту кровли, укреплению фундамента, замене канализационной системы и другие, вероятнее всего жильцам придется реализовывать своими силами и на свои личные средства. И при этом пожизненно производить регулярные отчисления в «общий котел»...

Второй, как будто более прогрессивный, вариант, который предлагается собственникам жилья - открыть специальный персональный накопительный счет для отчислений за капитальный ремонт в банке. В этом случае региональные власти освобождаются от обязательств за выполнение капитального ремонта, ответственность

за проведение которого ложится на собственников. Средства могут быть израсходованы только на капитальный ремонт данного дома и только по решению большинства собственников жилья. Однако накопление денег на ремонт собственного дома на персональном счете также начнет реализовываться с активным участием чиновников, которые будут устанавливать минимальные суммы для каждого объекта, навязывать жильцам выполнение работ по энергосбережению, проведение дорогостоящего энергоаудита и прочие работы, которые большинству собственников жилья малопонятны и не нужны. Помимо ежемесячных платежей, перечисляемых на счет банка, дополнительными источниками формирования бюджета дома станут начисляемые банком годовые проценты и взимаемые с отдельных собственников пени за несвоевременную уплату платежей за капремонт, так как далеко не каждый жилец согласится добровольно оплачивать эту услугу. Накапливая деньги на персональном счете, капитальный ремонт также можно проводить в несколько этапов. Допустим, на третий год - переложить кровлю, на пятый - заменить сантехнику. Разумеется, при наличии соответствующих решений большинства собственников жилья. Владельцем персонального счета в банке может быть либо ТСЖ (ЖСК), либо региональный оператор капитального ремонта. Если собственники жилья не создали ТСЖ, их сбережения будут принадлежать чиновничьему фонду. Если жильцы МКД не создали ТСЖ, но решили накапливать средства на капитальный ремонт на персональном счете, то их персональный счет будет открыт в «общем котле», но при этом деньги не будут направляться на другие объекты. Открыть специальный счет можно только в банке с уставным капиталом не менее 20 миллиардов рублей. После этого в дальнейшем собственники большинством голосов могут изменить свое решение, перейдя в «общий котел», либо в другой банк, чей уставной капитал также не менее 20 миллиардов. Но если вдуматься, то получается, что свой счет - тоже не выход, так как жильцам навязывают открытие специальных накопительных счетов в определенных банках, которые в нынешних экономических условиях вряд ли способны сберечь их от обесценивания. Деньги будут лежать мертвым грузом и съедаться инфляцией. И к тому времени, когда на счете накопится миллион, работы, которые на момент начала сбора средств стоили миллион, будут стоить полтора, а дом, в свою очередь, обветшает так, что будет требовать ремонта уже не на миллион, а на два.

Причиной крайней непопулярности среди населения идеи «капремонта по новому» служит изначально абсурдная идея - силой заставить собственника жилья отремонтировать свое имущество, причем по достаточно нелепым правилам, навязанным сверху. С целью изучить настроение жителей области в одной из статей о капремонте популярный в регионе сайт «Ростов-Дом» ради эксперимента организовал весной 2013 года голосование. В результате из 78 человек, принявших в нем участие, 42 считают, что жилье просто рухнет, а 36 предрекают региональному фонду быть разворованным и обанкротиться. Доверие к банкирам выше, чем к чиновникам, однако копить деньги в банках на персональных счетах согласны лишь 14 процентов собственников. И ни один из посетителей, принявших участие в голосовании на сайте «Ростов-Дом» не верит, что новые обещания по капитальному ремонту будут выполнены.

Хотя масштабных исследований на эту тему в области не проводилось, тем не менее, по инициативе активистов нескольких ростовских ТСЖ был организован опрос более трех тысяч ростовчан-собственников жилья. Итоги этого социологического исследования, которое она проводила лично, обнародовала председатель ростовского

ТСЖ «Дом» Галина Лазарева. Из проголосовавших 3316 ростовчан 21% просто не знает, что в 2014 году отчисления на капитальный ремонт вновь станут «обязаловкой», 14,3% согласны перечислять средства только на персональный накопительный счет своего многоквартирного дома, а 63,2% никому не намерены платить в принципе. Однако большинство среди этих 63,2% ростовчан являются сознательными собственниками и согласны софинансировать работы по капремонту, если они начнутся прямо сейчас. Добросовестные жильцы готовы сразу оплачивать ремонт по факту выполнения работ, но против платы за услугу, которую им предоставят через 30 лет. Платить деньги в формируемый донскими властями региональный фонд за будущий капитальный ремонт жилья согласны только полтора процента опрошенных. Важно отметить, что в голосовании участвовали исключительно собственники жилья, избравшие форму управления ТСЖ (члены 42 ростовских ТСЖ), в том числе - жильцы бывших советских ЖСК, лично возводившие свои дома на различных «кровавых стройках». Что же касается приватизировавших свои квартиры хозяев в прошлом государственного жилья, среди них охотников отдать деньги в формируемый областными властями региональный фонд, надо думать, вообще не найдется.

Обсуждается возможность оспаривания нового закона в судебных инстанциях, вплоть до Конституционного суда.

Вполне предсказуемы были результаты подобного опроса, проведенного в сети интернет. Только 14% респондентов считают, что ремонт МКД является обязанностью жильцов. 73% возлагают эту обязанность на муниципалитет.

Уже сейчас, когда система только начала работать, наглядно видны слабые стороны идеи «общего котла», которые по мере ее реализации будут проявляться все ярче.

1. Чиновничья бюрократия. Собственникам будут навязывать ненужные работы, игнорируя при этом существующие потребности. Выделенными бюджетными деньгами жильцам не дадут распоряжаться по собственному усмотрению.

2. Изготовление дорогой, но низкокачественной проектно-сметной документации. Подрядные организации умышленно будут занижать стоимость ремонтных работ, чтобы, демпингуя, выиграть бюджетные торги. Известно, что, чтобы официально выиграть бюджетный конкурс, необходимо назвать самую низкую цену, то есть изначально взяться за объемы работ, которые экономически невозможно выполнить за заявленную сумму. В дальнейшем убытки будут компенсироваться за счет изменения проектной документации, сокращения перечня предусмотренных работ, использования низкокачественных материалов. По этим причинам многие приличные и уважающие себя фирмы обычно просто не связывается с бюджетными деньгами.

3. И, наконец, качество капитального ремонта, организуемого чиновниками, год за годом портится. По сообщению министерства ЖКХ Ростовской области, проведенная недавно первая проверка капитального ремонта выявила серьезные нарушения в ряде муниципалитетов донского края. Это подтверждают и мнения собственников жилья, состояние многоквартирных домов которых после проведения бюджетного капремонта только ухудшилось.

4. Просто откровенное воровство.

5. Отсутствие дифференциации тарифов по населенным пунктам и группам зданий, степени их износа. Очевидно, что 6 рублей 20 копеек за квадратный метр в Ростове и каком-нибудь Миллерово – совершенно разные деньги. Так же как и

капремонт 9-этажного дома с лифтом и централизованным газоводоснабжением и двухэтажки без них потребует различных вложений.

Велика вероятность, что региональный фонд обанкротится из-за непрофессионального управления, коррупции и хронических неплатежей. А в результате воровства и неудовлетворительного содержания большинство многоквартирных домов просто рухнет.

Для того, чтобы как-то выправить ситуацию, необходимо менять сами подходы к капитальному ремонту многоквартирных домов. Следует убрать из планов случайные и искусственные сроки выполнения, установить реальные и актуальные, и проводить капремонт по мере необходимости, а не авралом. При составлении планов нужно исходить из сроков службы различных конструкций зданий, которые специалистам известны. Например, свайные фундаменты имеют срок 100 лет, трубопроводы – 20, регуляторы тепла в системе газоводоснабжения – 5, лифты – 25, кровля мягкая – 10 и так далее. На основании этого и следует делать плановые ремонты. Если, конечно, по уму. Ведь почему-то частники ремонтируют свои системы и конструкции дома в текущем режиме. Ни один собственник не будет дожидаться полного развала и ветхости своего частного дома, чтобы потом выехать и отремонтировать все сразу. В принципе никто из граждан не против самой идеи подобных сборов денег. Все понимают, что жилищный фонд физически и морально устарел, износился, и капремонт необходим. Многие дома не видели ремонта со времен СССР. Требуются огромные вложения в обновление инженерных систем, обваливаются стены, текут крыши (еще веселее, когда крыши начинают течь сразу что после замены кровли).

Однако зачем-то все опять делается не в том порядке: дескать, отдавай деньги сейчас, а ремонт получишь лет через 30-35. Почему не применить методы, которые эффективно работают в других странах? К примеру, за рубежом успешно опробована совсем другая система. Собственникам предоставляется кредит в банке на цели капремонта, государство выступает гарантом, субсидирует процентную ставку. В итоге жильцы могут начать ремонт немедленно или проводить его по мере необходимости, получив кредит лет на 15 лет и постепенно рассчитываясь с банком. А пока, если новая программа будет реализовываться достаточно долго, есть все основания полагать, что часть жилищного фонда просто не доживет до запланированной даты. Поскольку из-за неудовлетворительного содержания жилья и без того изношенные дома, согласно официальным данным, стареют со скоростью 1,5% в год. А если общий износ конструкций превышает 70%, дом можно зачислить в аварийную категорию. Деньги будут обесцениваться, а дома – продолжать разрушаться. 20–30 лет – срок нереальный. Кто из нас в принципе согласен платить за услугу, которую получит через десятилетия? Покупая товар, мы отдаем деньги за вещь, которую получаем сегодня. До ремонта дома миллионы людей просто не доживут.

Введение в платежки обязательной статьи «Кап. ремонт» со средней суммой в 300-400 рублей ежемесячно будет негативно воспринято многими собственниками, даже если деньги когда-то пойдут на поддержание своего дома. (Кстати, чтобы взыскивать новые взносы, нужен новый аппарат). Жильцы станут придерживать оплату, что еще более усугубит проблему с задолженностями. С учетом предстоящего повышения тарифов на жилищно-коммунальные услуги и введением в 2013 году соц. норм суммарные платежи увеличатся на приличную величину. А это лишний раз ударит по малоимущим плательщикам, для которых и нынешние платежи обременительны.

Остается только задуматься о частном доме или приготовиться расходовать деньги на новый платеж.