

12.05.2015

Жители аварийных домов получают возможность переехать в дом, который они построят сами по собственному дизайну, а одиноких и пожилых россиян могут освободить от взносов на капитальный ремонт. Об этом, а также о других коммунальных проблемах, волнующих жильцов, "Российской газете" рассказал Главный государственный жилищный инспектор, замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис.

**Андрей Владимирович, говорят, на днях в правительство должен быть внесен законопроект с новыми правилами расселения аварийного жилья, по которым у людей появится возможность построить дом своей мечты на месте снесенного. Это правда?**

**Андрей Чибис:** Это действительно так. При расселении аварийных домов после 2017 года мы сможем предложить жильцам на выбор три варианта переезда в зависимости от финансовых возможностей. Первый - малоимущим предоставят жилье по договору социального найма, когда квартира принадлежит государству. Второй - квартиры по договору некоммерческого найма с ограниченной стоимостью аренды "уйдут" россиянам с более высоким достатком. Это будет предложено тем, у кого нет иного жилья. Никто не останется без крыши над головой.

А вот третий вариант подходит активным хозяевам сносимых метров, им мы предлагаем стать соинвесторами своего будущего жилья. То есть они получают возможность построить новый дом - может быть, именно дом мечты - на этой же земле с привычной инфраструктурой. Социальной и транспортной, с любимыми парками и зонами отдыха. И главное, это единственный способ остаться в будущем собственниками своих квартир.

**Сам себе прораб**

**Как они смогут это сделать? Сколько им придется вложить в этот проект своих средств?**

**Андрей Чибис:** Ничего дополнительно вкладывать не надо. Земля, которой сегодня владеют собственники, и будет основным инвестиционным вложением в строительство. Ведь этот участок может быть и в центре города, и в престижном спальном районе, а значит, весьма недешевый.

Дальше бывшие-будущие жильцы договариваются с инвестором, который на месте пятиэтажки строит 16-этажный дом. Первые квартиры получают авторы идеи пропорционально стоимости участка, остальные застройщик продает на выгодных для себя условиях. Все в выигрыше.

Кстати, возможность принять участие в строительстве своего нового дома у россиян есть и сегодня, но только на бумаге. Понятно, что сами жильцы вряд ли смогут организовать этот процесс, к примеру, им будет трудно получить разрешение на самостоятельное строительство. А в скором времени эти вопросы возьмет на себя власть. Как раз в нашем новом законопроекте четко прописаны сроки и действия местных властей: когда они должны организовать собрание собственников, когда выставить участок на конкурс, как подписать договор, чтобы никто из собственников не остался обманутым.

Кроме того, каждый регион должен разработать собственную схему предоставления временного жилья для тех, чей дом сейчас строится: это могут быть съемные квартиры или денежные компенсации. Все эти вещи регулируются законопроектом. Нам важно, чтобы этот документ был принят в окончательной редакции не позднее 2016 года, чтобы через два года он уже заработал в полную силу. И чтобы не было провала с расселением аварийного жилья в будущем.

Автор: **Инфографика РГ/ Леонид Кулешов / Елена Домчева**

**А что сегодня с аварийным жильем?**

**Андрей Чибис:** Активно расселяем. В 2014 году мы перевыполнили план - в 4,5 раза расселили больше, чем годом ранее. В новое жилье переехали 190 тысяч человек. Это как переселить целый мегаполис, например Женеву.

До сентября 2017 года мы должны переселить более 11 миллионов квадратных метров, где проживают 770 тысяч человек. Но это те дома, которые признаны аварийными до 2012 года. Но и после этой даты дома признавались аварийными. Этот процесс естественен и постоянен. И количество таких домов будет только расти, потому что как раз сейчас приходят в негодность постройки 50-60-х годов. Поэтому мы и говорим, что наша ключевая задача состоит не только в том, чтобы расселить ветхие строения сегодня, но и наладить систему на будущее.

## Кап-кап ремонт

**Вам, наверное, приходит много писем от россиян с жалобами на коммунальщиков. С какими проблемами чаще всего просят разобраться?**

**Андрей Чибис:** Я бы назвал три основные проблемы, на которые мы реагируем. Первая проблема - управляющие организации, на некоторые из них жильцы не могут найти никакой управы. Но эту трудность мы в скором времени преодолеем. Хочу напомнить, что с 1 мая ни одна управляющая компания больше не сможет работать без лицензии. Скептики не верили в это, но лицензирование завершено качественно и в срок. Из 12 тысяч организаций, подавших заявки, 13 процентов не смогли получить лицензии (мы прогнозировали такой результат). Нами были заранее приняты все необходимые меры, чтобы ни один дом не остался без обслуживания. Ответственность за дома, оставшиеся без управляющих компаний, взяли на себя муниципальные власти. Для нас главная задача - комфорт граждан, и регионы эту задачу понимают.

Вторая проблема - это платежи. Очень часто люди не понимают и справедливо задают вопросы, почему цифры в квитанциях отличаются из месяца в месяц при том, что потребление не растет, а платежи правительство очень жестко зарегулировало. Наш анализ показал, что проблема заключается в расчете стоимости общедомовых нужд. Это когда недобросовестные управляющие организации "разбрасывают" небаланс по этой статье расходов на всех собственников вместо того, чтобы работать с должниками, незарегистрированными жильцами и теми, кто до сих пор не поставил себе счетчики. Иногда плата за общедомовые нужды больше, чем плата за индивидуальное потребление. Терпеть осталось недолго.

Со следующего года мы убираем графу "общедомовые нужды", включая их в плату за содержание жилья в размере, который будет ограничен нормативом потребления. Человек должен четко понимать, что он платит исключительно за тот свет, который необходим для освещения подъезда, придомовой территории и работы лифта. И за ту воду, которая нужна для влажной уборки подъезда и промывки систем. И больше никаких скачков платы за общедомовые нужды не будет.

Третья проблема, с которой к нам обращаются россияне, - это капитальный ремонт. Программа новая, поэтому вполне естественно, что у людей возникает много вопросов и пожеланий. Мы стараемся оперативно реагировать на каждое такое обращение.

**Давайте остановимся на капремонте, который с недавнего времени проводится, в том числе за счет самих жильцов. Много ли россиян взяли это ремонт непосредственно в свои руки?**

**Андрей Чибис:** Пока только 10 процентов жильцов решили копить средства на индивидуальном счете и сами делать ремонт. Остальные 90 процентов отправляют средства в общий котел и ждут своей очереди. Но в ближайшие десять лет, уверен, ответственных собственников станет, наоборот, большинство. Постепенно они научатся сами копить, кредитоваться, контролировать ремонт либо поручать этот контроль той же управляющей компании.

В большей части субъектов России ремонт по новой системе уже начали проводить. В прошлом году было отремонтировано семь тысяч домов общей площадью 34 миллиона квадратных метров, в которых проживает более миллиона человек. Где-то заменили лифт, где-то - крышу, где-то сделали инфраструктуру. То есть эта система заработала.

Но это был только старт, ведь еще даже не все субъекты начали средства собирать. Но после 2015 года система должна уже работать без сбоев и на территории всей страны. Если до конца года мы планируем отремонтировать не менее двенадцати тысяч домов, то потом - по 50 тысяч домов ежегодно. Но не все так гладко, как кажется. В некоторых регионах в программу капитального ремонта попали аварийные дома, которых там быть точно не должно. С этим мы сейчас тоже разбираемся.

Только 10 процентов жильцов решили делать капремонт самостоятельно, остальные отправляют деньги в общий котел и ждут своей очереди

Еще одна сложность - сроки капитального ремонта, которые в некоторых регионах слишком неопределенные. Люди платят региональному оператору сейчас, а работы в их доме запланированы в "течение 15 лет". Когда именно - не понятно, и это неправильно. Мы сейчас предлагаем этот период ожидания ремонта ограничить трехлеткой. Многие регионы говорят: "мы не справимся". Не справитесь - уходите. Придут те, кто справится. Почему одни субъекты могут рассчитать программу, сделать ее понятной, а другие нет? Люди должны знать точно, когда конкретно будет сделан ремонт в их доме. Это важно.

В этом году эту проблему мы должны решить - субъекты будут это исправлять в рамках актуализации программы. Чтобы больше не было ситуаций, когда соседний дом, более новый, ремонтируют раньше.

Несмотря на эти недостатки, новая программа капремонта - один из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России. Его нельзя было не запустить, иначе мы рискуем весь жилищный фонд превратить в большой аварийный дом. Все должно делаться в установленные сроки, и в этом нам помогают сами жильцы.

**Взнос за капитальный ремонт в регионах очень разный: в Санкт-Петербурге это 2 рубля за квадратный метр, а в Москве - 15 рублей. Читатели, которые звонят в редакцию, называют это чудовищной несправедливостью. Ведь в той же столице плата за "двушку" вырастет одномоментно на 700 рублей.**

**Андрей Чибис:** Средний размер платы в России сейчас составляет 6 рублей за "квадрат", и это адекватная цена. В любом случае размер платы за капремонт устанавливаются сами субъекты, и мы не вправе их в этом ограничивать. Причем эта сумма не появляется из воздуха - регион ее устанавливает с учетом общественного обсуждения и анализа количества домов, которые нужно ремонтировать, стоимости работ и так далее.

Наша же задача состоит в том, чтобы план по ремонту был выполнен, и выполнен качественно. Вот для этого мы систему донастраиваем. А тем людям, которые схватились за голову, хочу напомнить, что все механизмы социальной поддержки - льготы и субсидии - распространяются, в том числе, на взнос на капитальный ремонт.

Между тем мы сейчас рассматриваем возможность того, чтобы освободить пожилых и одиноких собственников квартир от уплаты взносов за капремонт. Понятно, что пенсионеры, которые всегда исправно платят за жилищно-коммунальные услуги, не смогут получить капремонт в ближайшие годы, а лишь через много лет.

**Некоторые эксперты предлагают в это сложное время "заморозить" программу капремонта и пока не собирать с россиян деньги. Как вы на это смотрите?**

**Андрей Чибис:** Всегда приятно и просто бросать популистские лозунги. Но я сомневаюсь, что кто-то из этих экспертов придет разбирать завалы рухнувшего дома, где могут оказаться дети. Государство сегодня просто не в состоянии полностью взять на себя расходы на ремонт всего жилищного фонда, который находится в ужасном состоянии. Поэтому ни при каких обстоятельствах сегодня нельзя приостанавливать или накладывать мораторий на эту программу, как бы уху сегодня это приятно не было.

Общий долг по коммуналке достигает триллиона рублей. Жильцы не доплачивают по 100 миллиардов рублей в год

**Но все-таки какая-то поддержка в этот период жильцам будет оказана? Может быть, льготные кредиты на капитальный ремонт?**

**Андрей Чибис:** Да, мы сейчас как раз отработываем возможность получения льготных кредитов. Они нужны в том случае, когда жители решили самостоятельно копить средства и сами руководить ремонтом, но денег пока недостаточно. Они берут в банке кредит, делают ремонт, а потом своими взносами гасят долг. Именно этот механизм позволит еще большему числу людей переходить на индивидуальное накопление. Надеемся, что этот механизм заработает к середине года.

Вообще, такие кредиты россияне уже активно брали, например в Ростовской области. Но в результате повышения ключевой ставки Центробанк выросли и проценты по займам, и программа начала тормозить. Именно поэтому мы вынуждены были отреагировать и нашли более адекватную схему кредитования капремонта.

Кроме того, мы предлагаем распространить систему страхования вкладов на спецсчета, на которых граждане копят средства на капремонт. Поручение о проработке этого вопроса было дано Дмитрием Медведевым, и соответствующая работа уже ведется.

Автор: **Инфографика РГ/ Леонид Кулешов / Елена Домчева**

**Субботники отменяют?**

**В списке обязательных услуг управляющих компаний есть тщательная уборка дворовых территорий. Чтобы не потерять лицензию, управдомы теперь должны выполнять эту работу качественно. Может, тогда отменить субботники?**

**Андрей Чибис:** Я, кстати, не первый раз слышу подобные предложения, но категорически с ними не согласен. В том, чтобы один раз в год выйти с соседями на свежий воздух и облагородить свой двор, нет ничего плохого. Помимо того, что мы делаем мир чище, это еще и воодушевляет и объединяет

людей.

У нас даже есть мысль объявить Всероссийский ежегодный субботник и назначить его на 9 апреля. Эта дата, кстати, выбрана не случайно. Именно в этот день мы предлагаем отмечать профессиональный праздник работников коммунального хозяйства. Законопроект с этим предложением уже прошел общественное обсуждение и направлен на согласование в миностр.

## **Закон, освежающий память**

**Законопроект о штрафах для управляющих компаний, которые выставляют неправильные счета и плохо выполняют свои услуги, а также об ужесточении наказания за просрочку платежей готовится ко второму чтению в Госдуме. Сильно ли изменился документ?**

**Андрей Чибис:** Законопроект про штрафы за некачественную услугу или неправильную квитанцию "прошел" профильный комитет, надеюсь, в мае он будет принят Госдумой. Одновременно с этим будет повышена ответственность и для злостных неплательщиков, как граждан, так и участников всей цепочки в ЖКХ - управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций. Для них будут значительно увеличены штрафы. Но насколько эта пеня будет увеличена, я пока называть не буду - в правительстве ведется обсуждение этого вопроса в рамках подготовленного минэнерго и миностроем законопроекта об ужесточении платежной дисциплины.

## **Сколько денег сегодня задолжали потребители за коммунальные услуги?**

**Андрей Чибис:** Общая задолженность в сфере ЖКХ достигает почти триллиона рублей. Из них обычные жильцы не доплачивают ежегодно более 100 миллиардов. Это огромные деньги. Они могли бы стать одной пятой тех инвестиций, которые нужно вкладывать в жилищно-коммунальное хозяйство. Я считаю, что все должно быть честно: раз мы ввели лицензирование, которое позволяет сменить недобросовестную управляющую компанию в доме, то надо и с неплатежами бороться. Как бизнес будет инвестировать в коммунальную систему, модернизировать его, если потребители не платят?

Как положено, до 10 числа каждого месяца, платят порядка 60 процентов россиян. Остальные - только через 2, 3, 6 месяцев. А в то время, когда кто-то "забывает" расплатиться, управляющей компании приходится тратить на свет, воду и тепло средства, которые изначально предназначались на другие работы по дому. То есть они вынужденно лишают других добросовестных жильцов комфорта. Это несправедливо, поэтому с неплатежами, как бы это ни неприятно было, мы будем бороться.

**Кроме повышения пени, может быть, предусмотреть еще какое-то наказание? Раньше, например, предлагали запретить продавать квартиру, пока хозяин не заплатит по счетам.**

**Андрей Чибис:** Такая идея была, но она ушла из законопроекта, потому что оказалась излишней. Ведь в России недавно были приняты поправки в закон о кредитных историях, которые запрещают должникам, в том числе и коммунальным, брать заемы в банках. Это страшнее, чем запрет на продажу недвижимости.

Кроме того, в ближайшее время в России может появиться единая квитанция по оплате всех услуг ЖКХ. Количество неплатежей снизится автоматически, ведь по одной бумажке платить легче - ничего не забудешь. Но для этого нужны специальные расчетные центры с обязательными и четкими правилами расщепления счетов. Деньги тогда будут доходить до поставщиков без задержек. Мы сейчас обсуждаем такую возможность.

## **Насколько в этом году вырастут тарифы на свет, газ воду и тепло?**

**Андрей Чибис:** Напомню, что в прошлом году мы ввели долгосрочное регулирование роста платежа за коммунальные услуги, в этом году и в следующем оно сохраняется. Так, в 2015 году совокупный платеж вырастет у людей в среднем по стране на 8,7 процента.

Несмотря на попытки отдельных отраслевых лоббистов снять ограничение, мы приняли твердое решение этого не делать. И в настоящее время жилищно-коммунальное хозяйство, в том числе с точки зрения цены, остается самой стабильной отраслью. Это важно не только для потребителей, но и для инвесторов.

Кстати, "работать" на потребителей смогут не только средства инвесторов, но и пенсионные накопления россиян. Один из инвесторов на совещании в Рязанской области под председательством Дмитрия Николаевича Козака предложил использовать пенсионное накопление, в том числе накопления в рамках негосударственных пенсионных фондов, и мы поддерживаем эту идею. Сейчас ее тоже прорабатываем.

Эти средства могут пойти на инфраструктурные проекты, ведь коммуналка - одна из самых эффективных и надежных отраслей. Если строить дорогу, то не факт, что по ней поедут машины. А

если модернизировать, к примеру, водоканал или теплоснабжающую организацию, то очевидно, что потребители тепла и воды будут всегда. Прибыль обеспечена, если государство правильно будет регулировать тарифы. Именно поэтому введение долгосрочного тарифного регулирования является своего рода революцией в ЖКХ, стимулирующей приток инвестиций и добросовестных предпринимателей.

## **Дела смиренные**

**На общественное обсуждение выставлен обновленный законопроект о похоронном деле. Что там нового, по сравнению со старой версией? И когда он будет внесен в правительство?**

**Андрей Чибис:** Принципы закона не изменились - наведение порядка на этом рынке, жесткая ответственность за продажу информации, лицензирование всех игроков на рынке, четкие правила захоронения и так далее. Мы планируем до конца мая официально внести этот проект в правительство, а затем кабмин внесет его в Госдуму.

Между тем одно новшество есть - там появились частные кладбища, которые, как мы надеемся, скоро появятся в России. Где они будут организованы, будут решать региональные власти. Мест для них в нашей стране хватает.

Любой желающий сможет создать семейное захоронение или склеп, причем желаемого размера. Там можно будет установить любой памятник, договориться об уходе за местом захоронения. При этом это не будет запредельно дорого, вполне доступно для среднего класса россиян. Окончательные расценки определит рынок.

**То есть на обычных муниципальных кладбищах нестандартные надгробия устанавливать будет запрещено?**

**Андрей Чибис:** Да, будет установлен определенный стандарт надгробий, как сделано во многих странах мира. Общие правила будут приняты на федеральном уровне, но конкретные размеры окончательно будут определять субъекты России с учетом местных особенностей, в том числе и вероисповедальных.

Но это касается только тех надгробий, которые будут установлены в будущем, - уже существующие нестандартные памятники, конечно, никто трогать не будет.

**Насколько снизится стоимость похорон после упорядочивания этой деятельности?**

**Андрей Чибис:** Цены снизятся довольно заметно, но точной стоимости назвать не могу, потому как цены, как я уже говорил, должен определять рынок.

Только сейчас зачастую этот рынок серый или даже черный, нечестные агенты людей постоянно разводят на деньги. В итоге стоимость похорон может составить несколько сот тысяч рублей. Но это обман, причем очень подлый, ведь мошенники наживаются на чужом горе.

А после принятия закона рынок станет прозрачным. У человека появится реальное право выбора достойной компании. Можно будет ориентироваться на опыт организации, ее качество услуг или цену. Гарантом надежности будет выступать реестр компаний, попасть в который можно будет только при наличии лицензии.

А лишиться этой лицензии можно будет за два грубых нарушения. Но строгость наказания - это предмет дополнительного обсуждения.

Так что мы надеемся радикально минимизировать количество обмана.

**В законопроекте говорится о возможности повторного захоронения в одну могилу. Как и кто будет определять, что место захоронения заброшено?**

**Андрей Чибис:** Если нет информации о том, кто именно там захоронен и если нет надгробья, то специальная комиссия будет принимать решение о повторном использовании этой могилы.

Давно надо было навести там порядок. Ведь сегодня на переполненных кладбищах это делается абсолютно нелегально по воле коррумпированного человека, который отвечает за эти места захоронения. Особенно остро эта проблема стоит в крупных городах. Так не должно быть.

При этом это очень тонкая и деликатная тема, и если общественность будет против, мы откажемся от этой идеи. Но так работают механизмы во всем мире.

**Законопроект также предусматривает возможность распланировать свои похороны еще при жизни. Как это можно будет сделать?**

**Андрей Чибис:** Эта практика популярна во многих странах. Человек приходит в агентство и заключает контракт, где он указывает свои пожелания - место похорон, костюм, сценарий ритуальных мероприятий и даже музыку, которая там будет звучать. Законопроект все это предусматривает.

И я не могу сказать, что это будет очень дорого, думаю, что это будет доступно простому человеку. У наших граждан есть традиция откладывать на похороны, теперь они смогут и заранее заказать для себя достойные проводы

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/1851074.html>

---

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)