

19.05.2015

**А.А.МАРИНА**

[Скачать статью в формате PDF](#)



*Столица России замерла в преддверии начала капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. С 1 июля 2015 года москвичи начнут вносить взносы в фонд капитального ремонта. Пока же собственникам предстоит выбрать один из двух способов накопления средств: на счете регионального оператора или же на индивидуальном специальном счете. Москва приступает к капитальному ремонту одной из последних, это дает надежду на то, что будет учтен как положительный, так и отрицательный опыт, накопленный другими регионами. По мнению столичного экспертного сообщества, эффективно провести капремонт помогут общественный контроль и учет при выборе подрядчиков их членства в профильных саморегулируемых организациях. Журнал «Коммунальщик» узнал у Валерия Семенова, заместителя руководителя Комиссии по развитию ЖКХ, руководителя рабочей группы общественного контроля, входившего в состав конкурсной комиссии по выбору генерального директора Фонда капитального ремонта Москвы, об особенностях столичной программы капремонта, о рисках, с которыми могут столкнуться собственники при самостоятельной реализации программы, и о том, как их минимизировать.*

**А.М.:** *Расскажите, пожалуйста, об особенностях московской программы капремонта.*

**В.С.:** *Говорить о программе капремонта и перспективах ее реализации без ссылок на нормативные документы, на мой взгляд, бессмысленно. Как вам известно, Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ внесены поправки в Жилищный кодекс РФ, направленные на создание и реализацию системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). ФЗ № 271 устанавливает в том числе правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. Подписание Постановления Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы» ознаменовало собой начало масштабной работы по подготовке к реализации программы капремонта в столице России. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Москвы (Программа) формируется на 30-летний срок. В Программу не включаются МКД, в которых имеется менее чем 3 квартиры и в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса. Программа разрабатывалась на основе информации о годах ввода МКД в эксплуатацию и данных, представленных в технических паспортах на здания. При ее создании учитывались также результаты оценки состояния домов и сведения о проведенных капремонтах их инженерных систем и конструктивных элементов, содержащиеся в автоматизированных информационных системах города Москвы, в архивах столичных органов исполнительной власти и подведомственных им организаций. Плановый период проведения капремонта в Москве по видам работ составляет 3 календарных года. За это время должны быть проведены все соответствующие ремонтные работы. Продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов МКД, оценка их технического состояния стали основными критериями для определения последовательности вхождения домов в Программу.*

**А.М.:** *30 лет - это большой срок. Как часто планируется актуализировать Программу?*

**В.С.:** Конечно, такую Программу нельзя создать, как говорится, раз и навсегда: постоянно обновляется жилищное законодательство и другие нормативные документы, да и жилищный фонд год от года не молодеет. В целях реализации Программы, конкретизации сроков ее проведения, уточнения планируемых видов услуг и работ уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы, осуществляющий функции по разработке и реализации государственной политики в сфере капитального ремонта, обеспечивает разработку и утверждение краткосрочного плана реализации Программы в порядке, установленном правительством Москвы. Она подлежит актуализации не реже, чем один раз в год. Если быть совсем точным, то не позднее 30 октября года, предшествующего очередному году реализации Программы.

**А.М.:** *Прошло совсем немного времени со дня опубликования Программы. Что, на ваш взгляд, в первую очередь должно мотивировать собственников активно участвовать в ее реализации?*

**В.С.:** С одной стороны, Программа предоставляет ответственным собственникам жилья возможность быть максимально независимыми от чиновников при принятии решений о поддержании в исправном состоянии своих домов. С другой стороны, она позволяет государству реализовать свои обязательства по созданию прозрачной системы накопления взносов. Эта система должна гарантировать жителям сохранность и целевое расходование собранных ими средств на нужды капремонта. На мой взгляд, реализуя Программу, собственники МКД в Москве получают шанс увидеть другое «лицо» своего дома за счет использования в ходе ремонта строительных инноваций и энергоэффективных технологий. Основными результатами проведения капремонта должны стать создание комфортных и безопасных условий проживания, значительное уменьшение размера коммунальных платежей, увеличение срока эксплуатации МКД, а также его капитализация. Должен быть создан актуализированный пакет технической документации для каждого здания – это крайне важно, учитывая, что дома в дальнейшем будут подвергаться текущему и другим видам ремонта. Особо подчеркну, что первоочередной задачей реализации Программы является организация общественного контроля за ходом проведения ремонтных работ и целевым расходованием средств. Начинать эту работу, на мой взгляд, стоит с просвещения собственников помещений в вопросах капитального ремонта и привлечения экспертов для осуществления расчетов стоимости работ.

**А.М.:** *Собственников сегодня больше всего волнует, какой именно способ формирования фонда капремонта выбрать. И мне необходимо решить: копить ли средства на счете регионального оператора в так называемом «общем котле» или же аккумулировать их на индивидуальном специальном счете. Каковы, на ваш взгляд, плюсы второго способа?*

**В.С.:** Дом, которому на момент старта Программы условно 10 лет, будут ремонтировать ориентировочно через 25 лет. И собственник помещения все эти годы каждый месяц должен платить в среднем 1000 руб. за капремонт, то есть 12 тыс. руб. в год. Программа постоянно актуализируется. Очевидно, что размер минимального взноса на капремонт будет расти ежегодно. Учитывая инфляцию и сложившееся социально-экономическое положение в стране, это достаточно серьезная финансовая нагрузка на собственника. Есть еще такой фактор, как безработица. Многим из тех, кто сегодня сохранил работу, сократили зарплаты. Если зарплата составляла 400 тыс. руб. в месяц, то ее уменьшение на 10% почти не отразится на образе жизни человека. Если же ежемесячный доход не превышал 30 тыс. руб., то его уменьшение на 10% ощутимо для человека. Для наглядности: 3 тыс. руб. – это средняя квартирная плата в Москве без учета платежей за свет и телефон. Обстановка очень сложна сама по себе, люди не понимают, что делать, а тут еще нужно грамотно выбрать способ накопления средств на капремонт. Если есть необходимость выполнить капремонт в 2015–2016 годах, то собственникам придется, скорее всего, пройти через «котловый способ». Мы с коллегами нашли другой способ, причем очень простой. Среднестатистический дом в Москве – это дом, в котором проживает около 500 семей. Собственники помещений в таком доме в состоянии за 2 года накопить средства на спецсчете, например, на ремонт фундамента. Они составляют план капитального ремонта по видам работ, входят в Программу, в течение 3 лет проводят капремонт в доме по тому или иному виду работ, заканчивают его, затем приступают к следующему этапу ремонта. Таким образом, собственники могут осуществлять капремонт в течение условно 10 лет, выбирая очередность ремонтных работ, исходя из насущных потребностей в них и своих финансовых возможностей. Кстати, посчитать, сколько времени уйдет на сбор средств и каков будет размер ежемесячного платежа, достаточно просто. Например, собственники собрали деньги – 2–3 млн руб. – и начали последовательно осуществлять работы. Сначала отремонтировали кровлю, срок эксплуатации которой 15 лет, накопили еще такую же сумму – заменили лифт, его срок эксплуатации равен 25 годам. То есть они могут управлять ремонтом своих домов. Это существенный плюс способа формирования фонда капремонта на индивидуальном спецсчете. Напомню, владельцами такого счета могут быть ТСЖ, ЖСК и с 1 января 2015 года управляющие компании (УК).

**А.М.:** *На мой взгляд, это верный подход: собственникам дается реальная возможность осуществить управление своим домом, плюс он достаточно гибок с точки зрения накопления средств. Остается понять, смогут ли владельцы помещений справиться со всеми функциями, которые лягут на их плечи при самостоятельной реализации Программы: выбрать подрядчика, осуществить строительный надзор, провести согласование со всеми организациями, участвующими в капремонте?*

**В.Г.:** Сегодня найти проектировщика легко. Только в водной Москве действует 3 саморегулируемых организации (СРО), объединяющих проектировщиков, а в целом в России более 100 таких организаций. Что касается организаций, которые осуществляют только строительные работы, тут выбор еще шире. Отмечу, что существуют организации, которые специализируются исключительно на вопросах капремонта. Например, в Москве есть СРО, объединяющее более 300 таких узкоспециализированных компаний. Поэтому собственники в интернете легко найдут компетентных специалистов. Условно, каждая из таких компаний может взять на себя обязательства осуществить капремонт в 2 домах. Читайте сами: в год можно без проблем осуществить ремонт 600 домов. А в Москве за 2 года, согласно Программе, запланировано отремонтировать всего 3,5 тыс. домов.

**Особенность московской программы капремонта: сроки ремонтных работ в каждом доме разбиты на трехлетние периоды**

**А.М.:** *Мне кажется, есть риск того, что с момента начала реализации Программы на рынок хлынут*

**недобросовестные исполнители. И этот риск достаточно велик. В худшем случае собственники, выбравшие путь самостоятельного осуществления капремонта, потеряют собранные средства и будут вынуждены заново накапливать их в «общем котле». Как вы оцениваете подобные риски?**

**В.Г.:** Думаю, что их можно свести к минимуму. Для этого нужно довести до сведения собственников, что осуществлять работы по капитальному ремонту по заказу ТСЖ, ЖСК, УК должны организации, специализирующиеся в данной области и входящие в СРО. СРО – это новый статус. Это достаточно самостоятельные структуры, которые имеют свой компенсационный фонд. То есть в случае невыполнения или некачественного выполнения каких-либо работ СРО за свой счет оплачивает недоработки организаций, входящих в ее состав. Вот в чем смысл. Более того, экспертное сообщество на сегодняшний день склоняется к тому, что саморегулирование – это краеугольный камень всей системы управления в ЖКХ. К реализации столь значимой программы, как капремонт общего имущества в МКД, нельзя допустить нечистых на руку исполнителей. Поясню, как СРО могут помочь в борьбе с такими исполнителями. Многие организации объединяются в СРО, в рамках которых формируются системы профессиональной подготовки и переподготовки кадров для ЖКХ, разрабатываются стандарты, устанавливающие требования к качеству услуг и работ. Отсев непрофессионалов начинается с момента подачи заявления для вступления в подобную некоммерческую организацию. Помимо заявления, организация, претендующая на членство, должна предоставить на рассмотрение пакет документов установленного образца. Только после тщательной проверки предоставленных документов, установления их полноты и достоверности, принимается решение о возможности приема заявителя в члены СРО.

**А.М.:** **Членство в СРО – это своего рода критерий качества оказываемых компанией услуг и выполняемых работ, как я поняла из ваших слов. Думаю, что среднестатистический горожанин плохо осведомлен в таких вопросах...**

**В.С.:** Членство в СРО организаций, выполняющих работы по капремонту в многоквартирных домах, – это гарантия того, что ремонт будет выполнен качественно. Я в этом уверен. И, безусловно, об этом собственникам надо информировать. Даже у специалистов, которые в сфере управления жилищным фондом давно, бывают проколы с выбором подрядчиков. У меня лично был опыт взаимодействия с недобросовестными исполнителями, пытавшимися выйти на московский строительный рынок. Организация, не являющаяся членом СРО, получила заказ на капитальный ремонт МКД в Сокольниках. Все условия, для работы были созданы. В районе Сокольники эта организация начала выполнять работы по текущему ремонту домов. Перед этим организация обратилась с просьбой к органам исполнительной власти оказать содействие в приобретении и установке строительных лесов, чтобы дать старт работам. Для справки: леса на дом стоят порядка 500 тыс. руб. Помогать так помогать – леса были приобретены. Затем организация попросила их поставить, так как ей не хватало рабочих рук. Поставили. После этого она попросила аванс и... исчезла. Конечно, повторять такие ошибки нельзя.

**А.М.:** **Как же тогда отрегулировать процедуру выбора собственниками подрядных организаций?**

**В.С.:** Чтобы отрегулировать эту процедуру, я считаю, во-первых, надо хорошо подготовить конкурсную документацию. Ее должен разработать Фонд капитального ремонта города Москвы, возглавляемый Артуром Кескиновым, при консультационной поддержке Департамента капитального ремонта города Москвы и Фонда содействия реформированию ЖКХ. По этой конкурсной документации собственники должны выбирать из нескольких подрядных организаций исполнителя для конкретного проекта. Во-вторых, желающие осуществить работы обязаны предоставить на рассмотрение заказчиков сметы и проекты ремонта. В-третьих, подчеркну, на конкурс должны допускаться только организации – члены СРО.

**А.М.:** **На ваш взгляд, контракты на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД должны быть «авансовыми» или «безавансовыми»?**

**В.С.:** Подрядная организация, заявляющаяся на конкурс, безусловно, должна делать гарантированный взнос. В принятом ФЗ №271 и подписанном распоряжении №834-ПП «Об учреждении фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» отражено, что с момента создания фонда капремонта его руководству дается 2 месяца на разработку сметы и создание аппарата. Только с 1 июня 2015 года региональный оператор начнет активно работать, а в мае-июне станут собирать средства на капремонт. Тогда и будет дан старт реализации Программы.

**А.М.:** **Складывается интересная ситуация: региональный оператор только-только начинает работать в полную силу, скопить средства собственники за пару месяцев не смогут, а Программа реализовываться начнет, от этого никуда не денешься. Как при таком раскладе качественно выполнить ремонтные работы, запланированные на 2015 год? Может, разумнее отложить фактическое начало капремонта?**

**В.Г.:** Откладывать капремонт нельзя! Я считаю, что в данном случае надо дать допуск к осуществлению ремонтных работ организациям, которые уже давно работают на рынке капремонта в Москве, имеют соответствующий опыт и рекомендации. Город выделил средства на реализацию Программы, их надо будет возместить после того, как собственниками будут накоплены средства, но это позволит осуществить ремонт в запланированные сроки. Региональный счет будет оформлен на счете Департамента финансов города Москвы, то есть он взят под государственный контроль, деньги никуда не исчезнут. В этом плане Москва вышла вперед, учтя ошибки «первопроходцев» капремонта. Более того, руководитель Фонда капремонта Москвы выбирался из 11 кандидатов, заявившихся на эту должность. Я сам был участником конкурсного отбора. Отбор осуществлялся в 2 этапа. На 1-м этапе было отклонено 4 кандидатуры. Перед 2-м этапом конкурсантам давалось 3 недели для подготовки своих программ капитального ремонта. На заключительном этапе все конкурсанты презентовали разработанные программы. Считаю, что Артур Кескинов грамотнее других изложил свою программу и обладает колоссальным опытом по проведению капремонта в Москве. Он по достоинству занял должность генерального директора Московского городского фонда капитального ремонта.

**Минимальный размер ежемесячного взноса на капремонт – 15 руб. за кв. м общей площади помещения**

**А.М.:** **По-моему, мы с вами пришли к выводу, что копить средства и реализовывать Программу надежнее в**

**партнерстве с региональным оператором, нежели самостоятельно.**

**В.Г.:** Я бы так не сказал. Региональный оператор необходим тем, кому в кратчайшие сроки надо провести капремонт. Его сроки изменить нельзя. Почему? Да потому, что есть сроки эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов МКД. Если срок эксплуатации лифта истек, то его надо заменить. Ведь вертикальный транспорт – это самое опасное оборудование в доме. Не заменили вовремя лифт, что-то случилось – ответственный пошел под суд. А крыши? Современные дома, это не те дома, что строили в 60–70 годах прошлого столетия. Срок эксплуатации современной кровли много меньше 30–40 лет. В былые времена кровля была металлической. Сейчас ее делают так: покрывают рубероидом и заливают смолой. Скачки температуры, прохождение холодного и теплого воздуха, и все – ее начинает вздувать. Маленькое повреждение – и она начинает протекать. Ущерб наносится кому? Собственнику. Дальше – внутренние инженерные системы. Если их вовремя не ремонтировать, то трубы коксуются, проходимость падает. Идут потери тепловой энергии, воды – плата растет, а качество коммунальных услуг снижается, собственники недовольны. А фундамент? Это основа дома, если его не отремонтировать, то дом просто рухнет. Поэтому сроки, которые установлены нормативами, игнорировать нельзя. Стало быть, если они подходят к концу, то логично прибегнуть к помощи регионального оператора для осуществления капремонта. В этом случае средства сразу аккумулируются, законом разрешается городу финансировать работы по капремонту, чтобы восполнить недостаток средств.

**«Региональный оператор необходим тем, кому в кратчайшие сроки надо провести капремонт»**

**А.М.:** *Что вы считаете нужным изменить в законодательстве, регулирующем реализацию Программы? Я, например, считаю, что первоочередная задача – юридически закрепить необходимость проведения работ по обследованию домов. Опыт других регионов показывает, что достоверной информации о степени износа элементов общедомового имущества крайне мало.*

**В.Г.:** Согласен. Такая работа ведется, должны быть актуализированы технические паспорта на каждый дом. В них должны быть внесены записи, в каком году и какие работы проводились по текущему, скрытому и капитальному ремонту. Без этого невозможно составить верные сметы и грамотно осуществить ремонтные работы капитального характера. Есть еще один нюанс: 50 лет назад дома возводили из строительных материалов, отличных от современных. Следовательно, и затраты на ремонт сейчас совсем иные. В некоторых случаях материалы из разных времен не совместимы, например, отрезок одной трубы, установленной полвека назад, в современный раструб не вставишь. Еще есть ряд деликатных вопросов: кто является инициатором накопления средств, на кого оформляется счет на оплату капремонта в каждой конкретном случае, кто имеет право им распоряжаться. Реалии жизни: собственник переехал, не дай бог, умер. Чтобы разобраться с тем, кто «наследует» бремя оплаты за капремонт, надо обращаться к нотариусам, судиться и т. д. Механизм разрешения подобных вопросов должен быть предельно ясным, чтобы не возникало и тени сомнения ни у собственников, ни у контролирующих органов. Я являюсь членом экспертного совета Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной думы РФ, в ходе заседаний которого обсуждаются предложения по реформированию ЖКХ, в том числе и по капремонту. Если они соответствуют требованиям действующего законодательства и поддерживаются большинством, то инициативы выносятся на голосование. Почему Москва приступила к реализации Программы с некоторым опозданием? Потому что разработчики стремились учесть опыт других регионов и избежать повторения ошибок. Я думаю, что не стоит сейчас инициировать внесение никаких изменений в действующие нормативно-правовые документы, регламентирующие капремонт. Надо оставить все как есть хотя бы на 3 года, чтобы правильно выстроить всю процедуру прохождения документов и реализации работ. Программа только принята к исполнению, она еще не работает. Раньше осени 2015 года не стоит ничего менять. Пока собственники должны определиться с тем, как накапливать средства на реализацию Программы. Это первый и главный шаг. Знаете, за последнее время было внесено более 120 изменений в нормативно-правовые акты, регулирующие ЖКХ. Специалисты просто не успевают подстраиваться под такое обилие изменений. На днях будут внесены новые поправки в Жилищный кодекс в части, касающейся непосредственно управления, разделения функций на коммунальные и жилищные услуги. До конца еще не продуманы механизмы лицензирования, начиная от вопроса создания лицензионных комиссий и кончая вопросами обработки документов, связанных непосредственно с его осуществлением. Например, есть пункт «Прочие недостатки УК, выявленные в ходе проверки». Реальный пример: одной УК поставили в вину, что она не раскрыла информацию в 2011 году на сайте Фонда реформирования ЖКХ. Это смешно. В тот период раскрытие информации осуществлялось совсем на другом ресурсе. А вот то, как УК подготовила документы, составила смету для вхождения в Программу, вполне бы могло стать хорошим показателем для оценки ее деятельности.

**В планах Ассоциации «ЖКХ контроль Города Москвы» создание института собственников помещений в многоквартирных домах и формирование мобильных групп быстрого реагирования в сфере ЖКХ**

**А.М.:** *В самом начале нашей беседы была затронута тема значимости общественного контроля. Завершая разговор, хотелось бы узнать, что на сегодняшний день сделано для создания системы общественного контроля в сфере капремонта?*

**В.С.:** Экспертами Общественной палаты города Москвы и регионального фонда капремонта выполнены мониторинг, обобщение и анализ информации о нарушениях жилищного законодательства, собраны пожелания по организации реализации Программы от специалистов «на местах», ежедневно отрабатываются обращения граждан по вопросам капремонта. В целях создания системы общественного контроля за ходом реализации Программы и эффективным расходованием средств на нужды капремонта в структуре Общественной палаты города Москвы Комиссией по развитию ЖКХ создана экспертная рабочая группа по общественному контролю, управлению и эксплуатации жилищного фонда. В нее вошли ведущие специалисты в сфере ЖКХ. В рамках реализации Указа Президента РФ «О повышении качества услуг ЖКХ» и ФЗ № 212 «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» при Общественной палате города Москвы создана Ассоциация «ЖКХ контроль города Москвы» (Ассоциация). Одним из направлений ее деятельности является общественный контроль за проведением капитального ремонта общего имущества в МКД. Кратко расскажу об основных аспектах общественного контроля в этой сфере. Контроль регламента реализации Программы включает в себя: • Общественный контроль за порядком формирования Программы, в том числе и осуществление технического надзора за ходом работ на объектах, качеством и сроками их

выполнения. • Участие общественности в проектировании запланированных видов работ капитального характера. • Контроль за подготовкой пакета конкурсной документации и проведением торгов с целью определения подрядной организации. Одним из итогов деятельности Ассоциации должно стать формирование аналитических материалов, обобщающих передовые практики общественного контроля в сфере ЖКХ по вопросам капитального ремонта, и предоставление их Правительству Москвы и Общественной палате города Москвы. Глобальная цель Ассоциации – содействие повышению доверия жителей Москвы к деятельности органов исполнительной власти, органов местного самоуправления и установление обратной связи между обществом и властью. В ближайшей перспективе планируется создать сеть уполномоченных представителей Ассоциации и институт собственников помещений в МКД. Первостепенные задачи – запуск горячей линии для работы с обращениями граждан и формирование мобильных групп быстрого реагирования в сфере ЖКХ.

#### **40% москвичей еще не решили, как копить на капремонт**

*Как сообщает ТАСС, свыше 85 тыс. москвичей обратились за помощью в открытии счета на капремонт жилых домов. Такие данные по итогам голосования приводит пресс-служба проекта «Активный гражданин». Сейчас отобрано около 1 тыс. домов, жители которых наиболее активно участвовали в голосовании и сочли, что их дом должен открыть специальный счет для перечисления средств на капремонт. В двухнедельный срок в каждой управе будет назначен ответственный, который свяжется с собственниками. 7% участников голосования готовы провести всю организационную работу для открытия счета самостоятельно, аналогичное число планирует перечислять деньги на счет столичного регионального оператора. Почти 40% москвичей в период проведения электронного референдума еще не определилось со способом накопления.*

#### **Московский капремонт в цифрах**

*В 2015 году из регионального бюджета планируется выделить на цели капремонта 1 471 200 тыс. руб., а в 2016 году – 2 943 500 тыс. руб. Минимальный взнос на капремонт в 2015 году в Москве составит 15 руб. за 1 кв. м площади, принадлежащей собственнику. Субсидии на капремонт получают: участники и инвалиды Великой Отечественной войны; чернобыльцы; ветераны труда; дети-сироты и другие граждане, получающие льготы и субсидии на оплату услуг ЖКХ. Право на получение субсидии могут обрести граждане, расходы на оплату услуг ЖКХ которых, включая взнос на капитальный ремонт, превысят 10% совокупного дохода семьи.*

[Скачать статью в формате PDF](#)

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/1870421.html>

---

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)