

Российская газета, 15.07.2015. Артур Кескинов: Капремонт поможет москвичам улучшить жилищные условия

16.07.2015

Невидимки не пройдут

Текст: **Любовь Проценко**

В почтовых ящиках москвичей появились первые платежки на капремонт их домов. Что несет он горожанам? По карману ли им приводить в порядок многоквартирные дома за свой счет? На эти и другие вопросы корреспонденту "РГ" ответил генеральный директор Фонда капитального ремонта Артур Кескинов.

Артур Львович! В числе других горожан я получила платежку с новой графой "капремонт". За квартиру площадью 70 кв. м буду теперь платить на 1050 рублей больше - то есть добавка составила по 15 рублей с "квадрата". Откуда вообще взялся этот тариф - 15 руб. за кв. м?

Артур Кескинов: Размер минимального размера взноса рассчитывался прежде всего исходя из минимального набора обязательных работ в ходе капремонта, предусмотренных федеральным законодательством. Кроме того, Москва добавила в этот перечень ремонт или замену мусоропроводов и внутренних водостоков, систем дымоудаления и противопожарной автоматики, а также разработку проектной документации, плюс строительный контроль, который позволит обеспечить качество выполненной работы. Цена каждой из этих работ известна - ведь Москва и прежде занималась капремонтом, только до сих пор делала это за счет городского бюджета. Вот и получилась в среднем такая сумма. Это минимальная цена, по которой можно выполнить намеченную городом региональную программу капремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Расчеты наших специалистов прошли через оценку независимых экспертов и Общественную палату Москвы. Подтвердила их обоснованность и госэкспертиза.



Как известно, Москва последней из регионов в стране ввела капремонт за счет населения. Опыт других субъектов РФ помог ей избежать чужих ошибок?

Артур Кескинов: Да, мы внимательно изучили проблемы, с которыми столкнулись коллеги в стране и заранее продумали пути их решения. Что оказалось самым трудным практически во всех краях и областях? Недостаточность финансирования. Дело в том, что многие, опасаясь негативной реакции населения на введение капремонта за его счет, пошли на такие маленькие тарифы, которые не имеют никакого отношения к реальности. В этих регионах программа сразу встала из-за дефицита средств. Ну согласитесь, что можно отремонтировать при плате 3-4 рубля с метра?

Мы честно сказали людям, что сколько стоит, и установили реальный тариф. Я считаю, это более справедливо, чем взять с людей денег меньше, а потом ничего из обещанного не сделать или сделать некачественно. И второе. Никто в столице не сделал ни малейшей попытки для того, чтобы подтолкнуть собственников именно к региональному оператору, то есть в наш Фонд капитального ремонта. Москвичи были вправе выбирать, где копить деньги на капремонт: у регионального оператора или на спецсчете. И они воспользовались этой возможностью: 12% решили распоряжаться своими накоплениями сами и выбрали спецсчета, а 88% будут собирать средства в Фонде капремонта.

И третье, чем Москва может гордиться: у нас все было сделано для того, чтобы максимально информировать население города как о процессе формирования региональной программы капремонта, так и ее целях и задачах. Московская программа - максимально прозрачная. Не могу не сказать еще об одном. Почему она реальна? Мало того, что наша программа принята на 30 лет, она разбита на этапы. Каждый этап составляет трехлетний срок. Люди, которые будут определяться с видами работ, могут посмотреть, что именно они будут делать в этот трехлетний период. Это дает жителям объективное понимание, что и когда будет делаться в их доме. За 30 лет действия программы в порядок будет приведена 31 тысяча жилых домов, или весь жилой фонд города.

Собственники могут изменить свой выбор?

Артур Кескинов: Способ накопления - не раз и навсегда установленная догма. Собственники могут изменить его в любое время. Обязательное условие для этого - отсутствие задолженностей на оплату капремонта или полностью погашенный кредит, взятый на эти цели.

Если фонд капремонта дома формируется на счете регионального оператора, то для перехода на спецсчет собственникам на общем собрании нужно определить размер ежемесячного взноса, перечень работ и сроки проведения, а также в какой кредитной организации будет открыт счет, и выбрать владельца счета (управляющая компания, ТСЖ, ЖСК или региональный оператор). Приняв решение перейти на спецсчет, собственники направляют это решение региональному оператору. В этом случае все 100% ранее собранных средств будут перечислены на спецсчет.

Переход со спецсчета на счет регионального оператора происходит быстрее - через один месяц после принятого решения.

Артур Львович, первый взнос москвичи заплатят лишь в июле. На какие же средства начнется капремонт - ведь он начинается уже сейчас?

Артур Кескинов: В договоре с подрядчиком аванса не предусмотрено. Оплата будет осуществляться по факту выполнения работ, а это произойдет не раньше октября. К этому времени средства появятся. Тем же, кто выбрал спецсчет и тоже хочет немедленно начать ремонт, придется взять кредит в банке или принять решение об увеличении взноса для своего дома, чтобы ускорить проведение работ по капремонту. Или просто отложить начало работ до момента, пока не накопятся деньги. Как мы дома делаем? Сначала откладываем деньги, потом ремонтируем. Так и тут. Но при этом помнить: сроки, записанные в региональной программе, должны соблюдаться. Откладывать начало работ нельзя, это может стать угрозой безопасности для жильцов дома.

Москва - город пожилых людей. У нас каждый четвертый - пенсионер. На пенсию не слишком-то разбежишься с ремонтом...

Артур Кескинов: Но ни один город в стране не проводит такую четкую политику по льготникам, как Москва. Все, кто имеет льготы на содержание и ремонт жилья, получают помощь города и на капитальный ремонт. Это ветераны труда, репрессированные, дети-сироты, участники и инвалиды ВОВ, а также чернобыльцы. Кроме того, любая семья с невысоким доходом, если ее постоянным местом жительства является наш город, может получить субсидию. Размер ее рассчитывается так, чтобы семья не тратила в месяц на жилье (с учетом взноса на капремонт) более 10% своего дохода.

В Москве самый низкий порог - 10%, при котором горожане получают субсидию (в остальных регионах - 22%). Значит, субсидию получают все, у кого доля расходов на коммуналку больше этого предела. Например, семья из трех человек может претендовать на субсидию, если ее совокупный доход не превышает 79 тысяч рублей. На субсидии в городском бюджете только до конца 2015 года заложено 3,1 млрд руб., получают же их, по нашим оценкам, 600 тысяч семей. Всего же с введением платы за капремонт материальная поддержка городом будет оказана 2 млн 600 тыс. человек на 6 млрд рублей.

А если собственник откажется платить взнос на капремонт?

Артур Кескинов: Все собственники помещений многоквартирных домов обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества, включая капремонт. В случае отказа к ним будут приняты меры, которые обычно принимаются к должникам.

Договоры подряда с непосредственными исполнителями работ уже заключены? Проблем с нехваткой строительных компаний не будет? Ведь в пиковые месяцы потребуется до 40 тысяч рабочих?

Артур Кескинов: Пока прошли предварительные отборы на капремонт многоквартирных домов и домов, являющихся объектами культурного наследия, а также замену лифтов. Из 272 претендентов в перечень подрядных организаций попали 177. Сейчас идет подготовка к конкурсам на капремонт домов и замену лифтового оборудования. Первые конкурсы по замене лифтов пройдут в июле, а работы начнутся в августе-сентябре.

Как вы будете действовать в ситуации, если, к примеру, подрядчик разобрал батареи и скрылся? А впереди - зима... Такое в Москве бывало, когда город только начинал капремонт.

Артур Кескинов: Да, случалось в самом начале капремонта - в 2008 году. С тех пор мы многому научились. И прежде всего сейчас подрядные организации проходят через жесточайший конкурсный отбор, в ходе которого учитывается прежде всего их практический опыт работы в Москве. Так что компаниям-невидимкам к нам в программу не проникнуть.

Кроме того, Фонд капитального ремонта заключает с подрядчиками договоры, неисполнение которых ведет к штрафным санкциям. Договор также обязывает подрядчика застраховать гражданскую ответственность перед третьими лицами, он не имеет права начать работу, пока не заключит страховой договор. В течение трех дней подрядчик обязан вывесить эту информацию на информационном стенде. Как видите, процесс максимально прозрачен.

Есть ли какой-то норматив времени, в течение которого капремонт дома должен быть закончен?

Артур Кескинов: Все виды ремонтных работ строго регламентируются строительными стандартами. К примеру, ремонт одной инженерной системы занимает от 30 до 70 дней. Работы в одной квартире ведутся не дольше двух дней. Замена

систем отопления возможна после завершения отопительного сезона.

Смогут ли жильцы контролировать ход капремонта?

Артур Кескинов: Я считаю, что никто не знает свой дом лучше, чем собственники, и никто, кроме них, не сможет лучше проконтролировать все этапы процесса капитального ремонта. В строительных городках в обязательном порядке будут созданы журналы, в которых будут фиксироваться все события на объекте и все поставки строительных материалов. В любой момент жители смогут получить необходимую информацию по ходу ремонта.

Кроме того, на общем собрании собственников они должны выбрать уполномоченного представителя дома, имеющего доступ ко всей проектно-сметной документации и вообще ко всей информации о ходе капремонта. Эти уполномоченные будут участвовать в приемке работ и подписывать соответствующие акты. Без их подписи подрядчик не получит денег за выполненную работу.

Ну, а если в доме протекла крыша, а капремонт запланирован только на 2030 год?

Артур Кескинов: Во-первых, капремонт не отменяет текущего ремонта, в ходе которого устраняются разные аварийные ситуации. Конечно, крышу должны немедленно залатать. Если же текущий ремонт не поможет, то в срок до 30 сентября нужно будет поставить вопрос о переносе сроков ремонта на более ранние.

Справка "РГ"

Для оформления льгот или получения субсидии следует обратиться в МФЦ или районный отдел Городского центра жилищных субсидий. Необходимо представить следующие документы: документ, удостоверяющий личность; документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи (не требуются для неработающих пенсионеров) - для оформления субсидии; документы, подтверждающие право на льготу, - для оформления льготы; реквизиты банковского счета.

[Опубликовано в РГ \(Столичный выпуск\) N6724 от 15 июля 2015 г.](#)

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2013507.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)