

Столичный стиль, август-сентябрь, 2015. Артур Кескинов: каждый дом Москвы ремонтируем как для себя

07.08.2015



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ СОЗДАН В СООТВЕТСТВИИ С ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 29 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА. ЕГО ЗАДАЧА НЕ ТОЛЬКО АККУМУЛИРОВАТЬ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ОТЧИСЛЯЕМЫЕ СОБСТВЕННИКАМИ ЖИЛЬЯ НА ЭТИ ЦЕЛИ, НО И ПРОИЗВОДИТЬ В ПЛАНОВОМ ПОРЯДКЕ ВСЕ РАБОТЫ. О ТОМ, ПОЧЕМУ ТАК ВАЖНО ВОВРЕМЯ РЕМОНТИРОВАТЬ ДОМА, СКОЛЬКО ДОМОВ НУЖДАЮТСЯ В РЕМОНТЕ И В ЧЕМ ОСОБЕННОСТИ МОСКОВСКОЙ ПРОГРАММЫ, КОРРЕСПОНДЕНТ «СТОЛИЧНОГО СТИЛЯ» БЕСЕДУЕТ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ ФОНДА АРТУРОМ КЕСКИНОВЫМ

- Артур Львович, почему так важно своевременно осуществлять капитальный ремонт жилых домов?

- Ремонт дома - это в первую очередь комфорт проживания, увеличение капитализации имущества и вклад для детей и внуков - будущего поколения, которому перейдет собственная недвижимость.

Необходимость ремонта многоквартирных домов в столице назрела давно. Если затягивать с решением этого вопроса, то такая недальновидность может привести к точке невозврата: дома стареют быстрее, чем мы успеваем их ремонтировать. Это, к сожалению, неизбежно, несмотря на то, что Москва начиная с 2008 года выполняла значительные объемы таких работ.

Тем не менее уровень недоотремонтированных домов в столице довольно велик. В денежном эквиваленте он составляет порядка 170 млрд рублей. Поэтому наша основная задача на сегодня - ликвидация накопившегося «недоремонта». Но многие собственники зачастую или не задумывались о будущем капитальном ремонте своего дома, или ждали, что его проведет государство. Хотя сейчас уже совершенно очевидно, что без вложений средств самими собственниками помещений провести капитальный ремонт многоквартирных домов невозможно. Жилищный кодекс РФ обязывает собственников нести расходы по капремонту, предоставляя механизм по принятию решений о проведении таких работ. Для собственников Москвы механизм ЖК полностью начал работу с 1 июля этого года. Тот факт, что ремонт сделан на личные средства самих жильцов, думаю, должен изменить отношение собственников к своему жилью. Они станут бережнее относиться к имуществу,

следить за чистотой и порядком в доме.

- Каково состояние жилого фонда в Москве?

- В настоящее время в столице около 22% инженерных систем домов требуют капитального ремонта. Конечно, состояние не критическое, но, если вовремя не провести капитальные работы, уже к 2024 году эта цифра может возрасти до 45%, что означает серьезные проблемы, возможные аварии в системах отопления и водоснабжения. Исходя из этого в первоочередной план ремонта были включены дома, чьи основные инженерные системы и конструктивные элементы сегодня находятся в наихудшем состоянии. Адреса первых 1945 домов, которые отремонтируют за 2015–2016 годы, утверждены правительством Москвы. Уже в этом году начнутся работы по замене лифтового оборудования.

- В чем особенность московской программы капитального ремонта многоквартирных домов?

- Москва одной из последних вступила в программу капитального ремонта. Но при ее принятии мы учли весь опыт других регионов и создали понятную для всех программу. Кроме того, Москва – единственный субъект Федерации, который в течение пятнадцати лет с участием специалистов Мосжилинспекции и экспертных организаций проводит мониторинг состояния жилищного фонда. Это позволило сформировать программу адресной ликвидации недоремонта, основанную на объективной оценке технического состояния каждой инженерной системы и конструктивных элементов дома. Это одна из особенностей московской программы: мало имеется регионов, которые фиксировали бы за последний период техническое состояние дома и сделали эту информацию доступной и публичной для многих. Еще одна особенность в том, что наш город – многоэтажный, поэтому обязательный перечень работ был дополнен работами, учитывающими московскую специфику. В частности, это ремонт систем дымоудаления и пожарной безопасности, а также мы включили в перечень работы, связанные с обследованием дома и составлением проектно-сметной документации. Это позволит конкретизировать и уточнить, что нужно делать и сколько это может стоить.

- Какие дома включены в программу?

- В московскую программу капитального ремонта, которая сформирована на 30 лет вперед, включены все многоквартирные дома столицы, за исключением аварийных и подлежащих сносу домов, где менее трех квартир, тана программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Москвы, планируется отремонтировать 31 728 домов общей площадью 244 259 500 кв. метров и 325 000 инженерных систем. В первоочередном порядке будут отремонтированы 1945 домов, в которых инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. Сегодня любой житель может сам выяснить, когда и в каком объеме будет произведен ремонт в его доме. Достаточно войти на сайт Фонда капитального ремонта www.fond.mos.ru в раздел «Региональная программа капитального ремонта», ввести адрес своего дома и прочитать, какие виды работ и когда планируется провести в данном доме.

- Программа будет осуществляться по административным округам или по районам?

- Программа сформирована с детализацией по районам. В краткосрочную программу 2015–2017 годов вошли дома практически из всех столичных районов.

- Финансирование программы осуществляется только за счет собственников жилья или на эти цели будут направляться и бюджетные средства?



- До сих пор в Москве выделялись бюджетные средства на капитальный ремонт домов, но с 1 июля 2015 года, согласно Жилищному кодексу, оплачивать капитальный ремонт дома становится обязанностью жильцов. Для оплаты этих работ предусмотрены два способа накопления: на счете регионального оператора (им является Фонд капитального ремонта, созданный правительством Москвы) или на специальном счете в банке, открытом для конкретного дома. Если квартира находится в муниципальной собственности, то за нее платит город как собственник. Эти расходы предусматриваются бюджетом города. Поступления на счет регионального оператора расходуются на капитальный ремонт одних домов за счет других по принципу «кассы взаимопомощи», в порядке очередности, установленной региональной программой капитального ремонта. При выборе второго способа накопления собственники могут открыть специальный счет в российском банке из списка, опубликованного на сайте Центробанка РФ. В этом случае собственники самостоятельно выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо - досрочно, при достаточности средств на счете или с привлечением кредита. Помещения, которые находятся в собственности города, будут оплачиваться из городского бюджета. Также городской бюджет будет нести бремя расходов по малообеспеченным гражданам, которым положены субсидии на оплату жилья, и льготным категориям.

- Сумма 15 рублей с 1 кв. метра едина для всех? Все-таки дома в Москве очень различаются и по возрасту, и по качеству - есть и хрущевки, а есть и современные жилые комплексы...

- Жилищный кодекс дает право устанавливать дифференцированный взнос, и расчет стоимости капремонта был произведен для разного типа домов. Его размер рассчитывался на основании нескольких факторов, исходя из минимального набора обязательных работ, которые предусмотрены федеральным законодательством и правовыми актами Москвы. Стоимость определялась на основе проектной документации, прошедшей госэкспертизу. Хочу обратить внимание, что ремонт пятиэтажек, в силу накопленного недоремонта, может быть выше, чем в современных домах. В пятиэтажках нет лифтов, а они - одна из самых затратных частей программы. И при этом их инженерные системы более сложные и дорогостоящие в проведении ремонта (скатные кровли, сложные фасады). Также в них требуются дорогостоящие работы по замене газового хозяйства. В современных многоэтажных домах перечисленные выше виды работ присутствуют, но износ инженерных систем меньше.

- Могут ли собственники проконтролировать расходование средств на капремонт?

- Безусловно. Если собственники выбрали спецсчет, то на общем собрании двумя третями голосов они определяют и объем работ, и их сроки, и размер взноса. Такой возможностью на данный момент воспользовались 2683 дома. При уплате взносов на спецсчет владелец счета и банк по запросу любого собственника обязаны предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей, об остатке средств на счете и обо всех операциях по данному счету. Вопросы порядка расходования также решаются на общем собрании собственников. Если дом выбрал вариант работы с региональным оператором, то собственники могут узнать, сколько средств на ремонт их дома накоплено. А если ремонт уже проведен, то какая сумма на него потрачена, имеется ли у дома задолженность.

- В августе в России традиционно отмечается День строителя. Эта профессия многогранна, и, безусловно, люди, которые занимаются капремонтом, тоже являются строителями. Что вы пожелаете вашим коллегам и партнерам накануне этого праздника?

- Хочу обратиться ко всем строителям. Уважаемые коллеги, сегодня строительная отрасль – один из локомотивов экономики России. Во многом от строителей зависит и дальнейшее развитие страны, и благополучие населения. Ведь важно не только построить достаточное количество комфортного и доступного жилья, но и поддерживать наши дома на должном уровне, следить за техническим состоянием всех систем, вовремя ремонтировать их. Отрадно, что, несмотря на трудности, возводятся новые дома, ремонтируются и реконструируются уже построенные. В этом году Москва впервые проводит масштабный открытый конкурс по подбору технических специалистов. Наш Фонд капитального ремонта создает сотни рабочих мест для строительных специальностей. Мы ждем профессионалов строительного дела, которые разбираются в технологии строительно-монтажных работ и применяемых материалах, знают сметные нормативы и умеют читать строительные чертежи, будут отвечать за контроль и качество капитального ремонта, за взаимодействие с подрядчиками и собственниками. Планируется привлечение к работе талантливой молодежи. В Фонде капитального ремонта разрабатывается система обучения и наставничества для молодых специалистов. Мы хотим, чтобы в Фонд пришли специалисты, для которых наше общее дело – призвание. Каждый дом Москвы нашими сотрудниками должен восприниматься как дом, в котором он живет сам, как если бы он отремонтировал его для себя самого. Накануне праздника желаю всем строителям крепкого здоровья, семейного благополучия и взятия новых строительных высот!

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2060228.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)