

РИА Новости, 8.09.2015. Почти половина многоквартирных домов в РФ требуют ремонтных работ

08.09.2015

Платеж за капитальный ремонт вызвал нешуточные волнения среди жителей многоквартирных домов - некоторые граждане называли новый налог побором и открыто отказывались перечислять на ремонт деньги. Замминистра строительства и ЖКХ Андрей Чибис в интервью РИА Новости рассказал, почему власти после долгого перерыва вновь решили собирать деньги граждан на эти цели и что ждет неплательщиков.

- Андрей Владимирович, почему именно сейчас понадобилось собирать деньги с населения на капремонт? Откуда их раньше брали?

— У каждого дома есть определенный срок эксплуатации, который предусматривает периодический частичный ремонт. Например, крышу надо менять раз в 15 лет, а фундамент проверять и укреплять раз в 25 лет. Если не проводить соответствующих работ, то дом попросту развалится.

В советское время практически все многоквартирные дома были муниципальные, и местные власти вместе с платой за жилищно-коммунальные услуги в обязательном порядке собирали деньги и на капремонт.

Когда началась приватизация жилья в 90-х годах, подавляющее большинство граждан не осознало, что в собственность им досталась не только квартира, но и все обязательства по несению расходов на содержание и капитальный ремонт своего дома, включая крышу, подъезды, стены. Люди, приватизируя свои квартиры, считали, что государство обязано оплачивать им эти работы.

В значительном количестве регионов взносы за капремонт отменили. Были конечно ситуации, когда управляющие компании самовольно выставляли квитанции за капремонт. В год собиралось, по разным оценкам, порядка 20 миллиардов рублей. Но эти деньги не всегда шли на капремонт. Часто управляющие организации тратили их, как хотели.

Такая ситуация продолжалась все 90-е годы и до начала 2000-х. В это время в дома никто ничего не вкладывал. А жилье старело! Крыши текли, коммуникации ветшали. Возник вопрос — что с этим делать?!

В 2008 году в пилотном режиме была запущена программа капитального ремонта, которую реализовывал Фонд ЖКХ на деньги, полученные от продажи ЮКОСа. В ряде регионов собственники платили 5% от нужной суммы, остальное все платил федеральный фонд или бюджет. За это время удалось отремонтировать часть домов.

Но это были точечные ремонты. И тогда перед властями встала проблема — если ничего не предпринять, то у нас весь жилищный фонд РФ превратится в один большой аварийный дом. Поэтому после трехлетних дискуссий было решено запустить региональные системы капремонта.

- Что они из себя представляют?

— В большинстве европейских стран собственники многоквартирного дома обязаны создать свой фонд капитального ремонта. Они могут копить, а могут собрать нужную сумму непосредственно перед ремонтом. Главное, чтобы работы по капремонту были профинансированы.

Мы понимали, что если обяжем наших граждан одновременно вкладываться в капремонт, то, когда придет время ремонтировать крышу, необходимых сумм у людей может просто не оказаться. Поэтому мы предложили гражданам копить средства на спецсчете, который будет у каждого дома свой.

Но не все собственники, к сожалению, пока желают самостоятельно заботиться о своем доме. Для них и для "молчунов" местные власти создали в каждом субъекте РФ государственную организацию — регионального оператора капремонта, который обязан, собирая деньги с населения, выполнить программу капремонта, которую утвердил регион.

Эти программы региональные власти составляют на 30 лет. В программе участвуют все многоквартирные дома в субъекте РФ, за исключением аварийных домов и домов с высоким уровнем износа, которые нужно не ремонтировать, а сносить. Для каждого дома прописывается, что именно и в какой трехлетний период должно быть отремонтировано. Программы актуализируются каждый год.

Кроме того, регион устанавливает минимальный взнос, который граждане должны ежемесячно платить на спецсчет или регоператору, а также предельные расценки по видам ремонтных работ — например, сколько может стоить ремонт метра крыши и так далее.

Сегодня очевидно, что несмотря на все сложности, процесс пошел. В прошлом году в рамках новых систем было отремонтировано почти 8 тысяч домов. Это 34 миллиона квадратных метров, там почти 1,5 миллиона людей проживают. В этом году планируется, что завершим ремонт в 30 тысячах многоквартирных домов, а это 80 миллионов квадратных метров. По состоянию на 1 июня в регионах уже отремонтировано почти 5 тысяч многоквартирных домов.

- Сколько денег за год собирается на капремонт?

— За 2014 год, когда еще не во всех субъектах были запущены программы капремонта, и первое полугодие 2015 года, было собрано около 50 миллиардов рублей. По нашей оценке, ежегодно собственники будут инвестировать в капремонт порядка 100 миллиардов рублей.

- Какой объем жилья будет ремонтироваться в год?

— Мы планируем к 2020 году выйти на темп ремонта не менее 50 тысяч многоквартирных домов ежегодно.

Кроме того, мы ставим себе задачу, чтобы к 2020 году не менее половины собственников аккумулировали средства на специальных счетах и самостоятельно принимали решения, что в первую очередь им сделать: лифт менять или крышу отремонтировать. На сегодняшний день на спецсчетах копят деньги лишь 13% собственников.

- Какой сейчас объем недоремонта по стране?

— По экспертным оценкам, из всего многоквартирного жилищного фонда, который составляет примерно 3 миллиарда квадратных метров, примерно 50% домов требуют того или иного вида ремонтных работ.

- Сроки ремонта устанавливают по сути власти региона. Сами собственники смогут повлиять на скорость замены крыши?

— Справедливый вопрос. Были такие случаи, когда регионы, составляя свои программы, где-то сроки путали, а где-то и вовсе включили в программу капремонта аварийные дома.

Если вы видите, что ваш дом планируется отремонтировать в 2031 году, а соседний — в 2016 году, но при этом у соседнего дома крыша в хорошем состоянии, то есть не требует срочного ремонта, а у вашего дома она протекает, то в таких случаях Вы можете обратиться в региональный орган исполнительной власти, который отвечает за формирование программы — региональное министерство ЖКХ/ После Вашего обращения специальная комиссия проводит обследование проблемного дома, и, если действительно будут основания изменить срок капремонта, то в программе этот срок актуализируется.

Если по каким-то причинам не удалось решить проблему с помощью комиссии, то собственник может обратиться в Госжилинспекцию, которая после выездной проверки даст предписание отремонтировать дом в более сжатые сроки.

- Если собственники собирают деньги на спецсчет, они могут сами определить, когда и что ремонтировать, или они тоже зависят от региональной программы?

— Они могут сделать ремонт раньше, если накопят денег или возьмут кредит, но не могут сделать позже, чем указано в региональной программе.

Если подошло время ремонтировать крышу, а собственники не приняли соответствующее решение, тогда по закону регоператор должен забрать этот дом и сам провести капремонт. Деньги за проделанную работу со спецсчета переходят к регоператору. Здесь главная задача — сделать так, чтобы ни один дом не остался без капремонта.

- Кто будет проводить мониторинг сделанных работ?

— В законе прописан обязательный пятилетний гарантийный срок регоператора перед собственниками. Приемка качества работ в обязательном порядке проводится комиссией с участием представителей собственников по конкретному дому.

Если по каким-то причинам комиссия приняла ремонтные работы, и оказалось, что крыша протекает,

то у жильцов есть все основания обратиться в государственную жилищную инспекцию, которая на месте проведет проверку и выдаст соответствующее предписание. И региональный оператор обязан исправить обнаруженные недоделки.

В случае накопления средств на спецсчетах качество контролируют сами собственники. Но в ситуации с текущей крышей точно такая же процедура — обращение в ГЖИ, предписание, судебное разбирательство с подрядчиком или его добровольное решение в рамках гарантийного срока.

Для повышения качества работ мы приняли решение, что для участия в аукционе на проведение капремонта подрядчику нужно будет пройти предквалификацию, причем она будет проводиться каждые три месяца. Важно, чтобы в этот список организаций, допущенных к конкурсу, где победитель определяется по наименьшей предложенной цене контракта, не попали компании, у которых есть вступившее в силу решение суда о недоделках и недоработках.

Список надежных подрядчиков будет открытым и публичным. Он будет размещаться, помимо сайтов региональных операторов, еще на едином сайте torgi.gov.ru. Благодаря этому собственники смогут выбрать ответственных поставщиков.

- Как устанавливаются тарифы на капремонт? Кто за это отвечает?

— Тарифы устанавливают субъекты РФ и Минстрой 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.

Задача же Минстроя состоит в том, чтобы план по ремонту был выполнен качественно.

- Могут ли тарифы на капремонт вырасти в следующем году?

— Региональные власти могут менять тарифы ежегодно. Но пока мы не видим регионов, где бы резко изменился размер платы за капремонт. Так что на следующий год регионы вправе оставить тот же размер платы.

Главное, чтобы программы продолжали реализовываться при этом размере взноса. В теме капремонта, несмотря на всю значимость и болезненность, на наш взгляд, недопустим популизм. В угоду популистским настроениям можно не повышать взнос, можно даже снизить взнос — но можно и обмануть тех людей, которым не на что будет ремонтировать крышу.

- Сейчас по интернету появилась инструкция, которая подробно объясняет, почему не надо платить за капремонт — это, по мнению ее авторов, противоречит Конституции и ряду положений закона.

— Все эти механизмы и инструкции про то, как от платежей отказаться — спекуляция. Это как инструкция в интернете, какой магнит нужно купить, чтобы скручивать счетчик.

Взнос на капремонт входит в состав платы за жилое помещение, и обязанность платить этот взнос существует в силу Жилищного кодекса и законодательства субъектов, которым определяются детали. Неоплата взноса за капремонт несет ровно те же последствия и пени, как и неоплата коммунальных услуг.

Предположим, отменим мы этот ежемесячный взнос. Но способны ли мы с вами в тот 2017 или 2018 год собраться и вложить 2 миллиона рублей на замену крыши и 2 миллиона рублей на замену каждого лифта. Сможет каждый собственник одновременно выложить по 300 тысяч рублей?

- Капремонт сравнивают с финансовой пирамидой — мол, в выигрыше останутся лишь те, кому отремонтируют дом в первую очередь, а на всех остальных просто не соберут денег.

— Есть прямая норма закона, которая предполагает субсидиарную ответственность субъекта РФ за своего регоператора. Если в каком-то году регоператору вдруг не хватит денег, то эти средства напрямую будут взысканы с бюджета субъекта РФ, и капремонт в любом случае будет проведен.

- Неплатежи могут затянуть сроки капремонта?

— Неплатежи на сегодняшний день не влияют на изменение сроков программы. Хотя, безусловно, некоторые предложения направлены на то, чтобы увеличивать срок ремонта домам, в которых люди задерживают плату. Такие инициативы звучат, мы их обсуждаем.

А если сам регион срывает сроки, то персональная ответственность ложится на руководство этих субъектов.

- Какая сейчас собираемость средств на капремонт?

— У нас в среднем по стране, вместе с худшими и лучшими регионами, собираемость превысила 65%. За 2014 год начислено 26,02 миллиарда рублей взносов собственников, из них собрано 17,01 миллиарда рублей. Средний процент сбора составил 65,37%. При этом в некоторых регионах собираемость составляет 85% и более. Например, в Брянской области собираемость составила 95,3%, в Воронежской — 90,4%, в Костромской — 88,9%, в Новосибирской области 87,8%, в Республике Татарстан — 95,7%.

Люди понемногу начинают понимать, что в их руках возможность сделать дом комфортным и красивым. К тому же, после проведения капремонта стоимость квартиры, как правило, повышается на 30%.

- Граждане беспокоятся, что их деньги, которые они копят на капремонт, съест инфляция.

— Для региональных операторов такой проблемы фактически нет, потому что собранные деньги сразу идут в работу. В крайнем случае, у регоператора есть право поместить эти деньги на депозиты в один из банков, список которых ограничен. Проценты, которые он получит, регоператор обязан направить на капремонт, а не на свое содержание.

По специальным счетам мы подготовили законопроект, который предусматривает, что проценты по специальным счетам будут равны процентам, которые банки платят по депозитам.

- Есть предложение от депутатов Госдумы сделать так, чтобы 85% расходов на капремонт ложилось на плечи государства, и только 15% оплачивали граждане.

— Государство — это не какая-то аморфная структура, это мы с вами — налогоплательщики. 38 миллионов россиян, то есть примерно треть населения РФ, живет в сельской местности. Из них значительное число — в индивидуальных домах, которые они сами построили или купили. У этих граждан, когда крыша течет, нет и мысли, что государство должно прийти и поменять им крышу.

И есть люди в городах, 80% которых свои квартиры получили бесплатно. Справедливо ли то, что людям, получившим дом в спальном районе или в центре города бесплатно, крестьянин за счет своих налогов оплатит комфортное проживание? Мне кажется — не очень.

Если брать 2015 год, то в среднем по стране государство софинансирует 30% капремонта. Довести эту цифру до 80% невозможно. Таких финансовых возможностей, позволяющих отремонтировать за счет бюджета 3 миллиарда квадратных метров, просто нет.

Беседовал Александр ЛЕКСаКОВ

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2140273.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)