

Российская газета, 10.02.2016. Кто в доме хозяин: Жильцы смогут снизить плату за коммуналку и получить льготный кредит на капремонт

11.02.2016

Интервью главы Минстроя России Михаила Меня: Капремонт не только продлевает "жизнь" дому, но и повышает цену квартиры - она стоит процентов на 30 дороже.

У нас появится возможность влиять на суммы в платежках за коммунальные услуги. А также на качество воды и тепла. Минстрой начал совершенствовать систему расчетов и контроля в ЖКХ. Но и самим жильцам придется потрудиться.

Об этом "Российской газете" рассказал министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень. И подчеркнул, что собственники жилья должны стать основными "игроками" в ЖКХ. Эти принципы заложены в новой стратегии развития отрасли до 2020 года.

Михаил Александрович, почему все-таки собственникам квартир отведена особая роль в стратегии? Сами коммунальщики не справляются?

Михаил Мень: Мы составили план действий на ближайшие пять лет, в него вошел целый комплекс мер - от корректировки программ капитального ремонта и переселения из аварийных домов до привлечения бизнеса и развития общественного контроля. Все эти направления очень важны, и без активного участия самих жильцов мы не обойдемся.

ЖКХ - одна из немногих сфер, с которой люди сталкиваются каждый день. То есть это касается каждого из нас. Однако получается так, что даже соседи по лестничной клетке зачастую не знают друг друга, не общаются. Это действительно серьезная проблема, особенно если учесть, что в России более 80 процентов - собственники жилья. Но настоящими хозяевами многие из них пока не стали, они только-только начали приобретать этот статус. Поэтому сейчас важно не прекращать работу по привлечению жильцов к управлению собственным домом, в стратегии прописаны все необходимые для этого механизмы.

Сегодня принято сидеть на кухне и критиковать управляющую компанию, а принять участие в общедомовом собрании время есть не у всех. Поэтому мы пошли здесь людям навстречу и ввели упрощенную форму (очно-заочную) проведения общего собрания, а также типовой протокол. При этом теперь предусмотрена уголовная ответственность за подделку таких документов. Это очень важно, ведь было много случаев, когда люди не участвовали ни в выборе управляющей компании, ни в изменении ее работы, а в протоколах якобы стоит их подпись.

Люди должны понимать, что именно от них зависят все решения, которые принимаются в доме - от того, какой будет дверь в подъезд, до платы за жилищные услуги. Все нормативно-правовые акты на этот счет уже приняты, осталось только добиться их стопроцентной реализации.

Жильцы получат скидки

А как собственники смогут влиять на стоимость и качество коммунальных услуг - воды, тепла, газа...

Михаил Мень: Да, для этого мы совершенствуем систему расчетов. И это тоже важный момент. Напомню, что долги в коммунальном хозяйстве достигли уже почти триллиона рублей, и только четверть из этой суммы должны простые собственники.

Остальные долги между юридическими лицами: например, между управляющими компаниями (УК) и ресурсоснабжающими организациями. Чтобы этого избежать, предлагалось дать жильцам возможность заключать "прямые договоры" с ресурсниками, чтобы деньги, оплачиваемые жильцами, не пропадали на счетах посредников - управляющих компаний.

В итоге мы приняли компромиссное решение - "прямые договоры" заключать можно, но управляющие компании все равно должны выполнять в этих сделках функции администраторов, но не распределителей. Так что теперь и УК будут себя чувствовать уверенно на рынке, и деньги россиян не осядут в карманах неблагонадежных управдомов. Закон готов, мы планируем, что он будет принят в этом году.

Капремонт не только продлевает "жизнь" дому, но и повышает цену квартиры - она стоит процентов на 30 дороже

Также жители скоро смогут заключать и энергосервисные договоры. Это когда в дом приходит специальная организация, которая проводит энергосберегающие работы, помогающие снизить

расходы на жилищно-коммунальные услуги. Первое время сэкономленные средства и будут составлять прибыль такой компании, а когда контракт с домом закончится, то эффект почувствуют и сами владельцы квартир. Просто и выгодно.

Так вот, в стратегии зафиксировано упрощение порядка заключения таких контрактов - если раньше это надо было согласовывать непосредственно с каждым жителем дома, то скоро необходимо будет лишь большинство голосов. Надеюсь, что после принятия и этого подготовленного нами законопроекта эта схема заработает в полную силу.

Наверно, первый шаг к осознанию себя ответственными собственниками россияне совершили, когда начали делать взносы на капремонт. Но пока только 15 процентов готовы сами копить средства и заниматься ремонтом. Как увеличить эту цифру?

Михаил Мень: Последние социологические опросы говорят о том, что люди сегодня уже понимают, что взносы на капремонт - это необходимая мера, другого варианта отремонтировать свой дом нет. Пришло осознание, что капитальный ремонт позволяет не только продлить "жизнь" дому, но и приводит к увеличению капитализации их личной квартиры - после ремонта она стоит процентов на 30 дороже. И это достаточно серьезно.

Нас радует, что сейчас на первый план вышли совсем другие вопросы - жильцов, например, волнует контроль и сохранение средств от инфляции. И мы готовы в этом помочь, данным вопросам посвящена целая глава в стратегии. Мы планируем ужесточить контроль за исполнением регионами программ по капремонту. За обязательствами, которые они взяли на себя. Если люди сдали деньги, а собираемость взносов в среднем по России уже составила более 77 процентов, то они должны быть уверены, что их дом отремонтируют. На сегодняшний день в программу капремонта включено 735 тысяч многоквартирных домов общей площадью более 2,3 миллиарда квадратных метров, а в целом, по экспертным данным, почти половина жилого фонда уже требует того или иного ремонта.

Но мы говорим не только о том большинстве россиян, которые приняли решение делать взносы в общий котел и ждать ремонта в общей очереди, но и о тех, кто решил самостоятельно копить деньги на специальном счете в банке и делать ремонт по решению собственников. Данный подход эффективнее, так как позволяет самим продумать стоимость и последовательность работ.

У таких ответственных жильцов появилась возможность делать ремонт в кредит, но пока этот механизм действует слабо, слишком уж большие процентные ставки у банков. Как можно изменить эту ситуацию?

Михаил Мень: Принято решение разработать меры государственной поддержки в виде субсидирования процентной ставки и субсидирования части самого кредита.

Также будут применяться механизмы субсидирования кредитов, выданных на капитальный ремонт многоквартирных домов. Эти меры, мы надеемся, послужат аргументом для собственников и увеличат число тех, кто выбирает спецсчета и готов самостоятельно отвечать за свое жилье.

Конечно, чтобы все это качественно работало, нужно обеспечить объективную систему мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта. И такую стратегическую задачу уже выполняем. У людей должна быть возможность в любой момент открыть Интернет и узнать, когда в их доме будут менять лифт или крышу. На сайте Минстроя России и портале Фонда ЖКХ "Реформа ЖКХ" (reformagkh.ru) в разделе "Капитальный ремонт" можно увидеть, как идет капремонт в регионах.

Просветительская работа в субъектах проводится неплохо: еще год-полтора назад многие жители не знали, зачем нужна эта программа, теперь же активно интересуются сроками и видами работ.

В июне 2015 года проводились исследования, по которым 61 опрошенный видит необходимость проведения капитального ремонта в ближайшие 3-5 лет, при этом более трети респондентов ответили, что их многоквартирный дом необходимо отремонтировать немедленно.

Новостройки возьмут под контроль

Вы сказали, что в стратегию также вошли меры по расселению жителей аварийных домов. На каких условиях они будут получать жилье после 2017 года?

Михаил Мень: Вариантов "переезда" людей из аварийных домов, признанных таковыми уже после 1 января 2012 года, предлагается много. Мы пока окончательно не определились с единым решением, но до конца года ответ будет дан.

Чтобы принять окончательное решение, нужно еще много сделать: создать систему достоверного учета аварийного жилищного фонда, сформировать реестр на федеральном уровне, проработать

вопрос оказания государственной поддержки. Важно, чтобы в краткосрочной перспективе - до 2020 года - механизмы переселения граждан из аварийного жилья обеспечили отсутствие роста объемов "аварийки".

Сегодня принято сидеть на кухне и критиковать управдомов, а принять участие в собрании - времени нет

Сейчас же для нас задача номер один - закончить переселение жителей по действующей программе, срок у нас до сентября 2017 года. Но я уверен, мы справимся, так как темпы переселения достаточно высокие.

Если до создания минстроя расселялось около миллиона квадратных метров в год, то сейчас общий объем расселения мы увеличили почти в три раза. План прошлого года мы выполнили. К сожалению, есть отстающие регионы. Но, с другой стороны, есть и регионы, которые очень активно работают и перевыполняют плановые показатели, что позволяет нам в целом по стране достигать намеченных целей, реализуя годовые планы полностью.

Между тем из регионов приходит много жалоб на низкое качество новостроек в рамках программы переселения. Где-то вентиляцию неправильно продолжили, где-то дыры в стенах... Как решить этот вопрос?

Михаил Мень: На самом деле, серьезные проблемы с качеством выявляются менее чем в одном проценте новых квартир. Но это как раз та ложка дегтя в бочке с медом, потому что выявленные факты сразу получают широкую огласку. И это правильно! В данном вопросе мы всегда прислушиваемся к сообщениям общественных организаций, проверяем, разбираемся. Встречаются вопиющие случаи, как с печально знаменитыми Белыми Берегами. Это населенный пункт в Брянской области, где нам пришлось вместе с региональными властями, грубо говоря, второй раз переселять людей. Такие случаи наносят ущерб не только репутации региональных и муниципальных руководителей, но и программе в целом.

В рамках стратегии мы утвердили некоторые изменения, которые позволят жестче контролировать качество строительства. Так, например, мы все-таки возвращаем обязательность экспертизы проектно-сметной документации для малоэтажных домов.

До последнего момента, я напомним, "малоэтажка", а это МКД высотой до трех этажей включительно, не проходила такую процедуру, теперь же если застройщик хочет участвовать в программе по переселению, то он обязан обращаться в стройнадзор. Здесь мы были просто вынуждены ужесточить контроль. И сегодня мы уже запустили многоступенчатую систему контроля за качеством домов, вводимых по этой программе, и это дает свои положительные результаты.

Кто поменяет дырявые трубы

Качество и бесперебойность подачи воды и тепла в квартиры зависит от инфраструктуры, которая на данный момент устарела. Поменять ржавые и дырявые трубы могут бизнесмены, собираетесь ли вы привлекать их к работе в системе ЖКХ?

Михаил Мень: Это одна из наших основных задач. Я активный сторонник концессионных соглашений. По разным оценкам экспертов, чтобы модернизировать сети и инфраструктуру, необходимо ежегодно по полтриллиона рублей на протяжении минимум пяти лет. Без частных инвестиций не обойтись, и мы уже начали работу по их привлечению в сфере ЖКХ.

Первые результаты впечатляют - в прошлом году мы заключили более 270 договоров концессии по всей стране. Это значит, бизнес признал это прибыльным делом. И главное - беспроигрышным. Интересный факт: когда мы готовились к осенне-зимнему периоду, то увидели, что регионы в сравнении с предыдущим годом меньше вложили бюджетных средств в подготовку сетей, а сетей заменили больше. Это говорит о том, что бизнес уже начал работать, ему понравились предложенные нами условия: я говорю о тех 5 процентах предпринимательской прибыли, которую мы заложили в тарифы на воду и тепло. Получается взаимовыгодная конструкция, когда концессионеру выгодно переложить трубы, чтобы уменьшить потери, потому что это его заработок.

В денежном выражении объем инвестиций в 2015 году составил более 100 миллиардов рублей. И если количество концессионных соглашений увеличится хотя бы раз в пять, то можно будет говорить, что государственно-частное партнерство в сфере ЖКХ заработало в полную силу.

После трагедий с лифтами в России эксперты вновь подняли вопрос о недостаточном уровне образования работников ЖКХ. Когда, наконец, появятся лифтовые механики, которые будут понимать, что они делают?

Михаил Мень: Я не могу согласиться, что все лифтеры в России не ведают, что творят. Некоторые

из них настоящие специалисты своего дела, но, конечно, конкретно "лифтового" образования у них нет. Как нет его у многих других сотрудников в сфере ЖКХ. Не потому что они неучи, а потому что им негде было получить образование. Мы уже начали решать эту проблему, создавая учебные программы в ведущих вузах, например, в МГСУ.

Любой многоквартирный дом - это сложное инженерное сооружение, но в отличие от езды на том же мопеде, для его управления не нужны права. Начали мы с выдачи лицензий управляющим компаниям, потом провели тестирование руководителей жилищных инспекций по регионам, руководителей региональных операторов по капитальному ремонту. Были разные успехи, к сожалению. Среди тех же регоператоров только треть сдали с первого раза простые экзамены на знание законодательства в сфере, в которой они работают.

И, конечно, за последние десятилетия среднетехническое профессиональное образование очень серьезно просело. Мы сейчас подготовили профессиональные стандарты для коммунальной отрасли, но результат, конечно, мы увидим не сразу. Я думаю, не через год и не через два, но через какой-то осязаемый период времени можно будет что-то изменить.

Что касается лифтов, то тут дело не только в механиках, а в отсутствии специализированной организации, которая бы отвечала за установку и ремонт лифтов. В свое время кто-то посчитал, что это лишний административный барьер. И что мы с вами в итоге получили? Само понятие специализированной организации в лифтовом хозяйстве просто испарилось. На рынке появилось множество компаний, которые могут выиграть конкурсы и обслуживать механизмы, не имея при этом нужного уровня квалификации. Сейчас мы приняли решение вернуть статус специализированной организации по обслуживанию и установке лифтов, предъявив к таким организациям жесткие требования, в том числе по квалификации работников. Мы инициативно взяли и за то, чтобы поменять нормативно-правовую базу, включить в процесс Жилинспекции.

Но без общественного контроля ситуацию все равно не удастся до конца изменить. Есть ли в стратегии что-то об этом?

Михаил Мень: Вы правы, в нашем деле общественный контроль очень важен. Это, кстати, к разговору о том, что жильцы должны быть полноправными игроками в сфере ЖКХ. Помню, как-то приехал в Кострому посмотреть, как идет работа по переселению людей из аварийного жилья. Там самыми главными контролерами на строительстве новых домов были будущие жильцы, в основном активные пенсионерки. Они лично были заинтересованы в том, чтобы качество строения было на высоте, и не давали строителям спуска. Это не означает, что в комиссии не должно быть специалистов, должны быть, причем высококлассные, но новоселы, как общественный контроль, должны присутствовать.

Развитие системы общественного контроля, безусловно, зафиксировано в стратегии. Например, летом этого года в полную силу заработает государственная информационная система "ЖКХ", которую мы запускаем с минкомсвязью. Каждый человек сможет зайти на сайт dom.gosuslugi.ru, найти свой дом и квартиру, посмотреть, как работает его управляющая компания.

Стратегия корректирует программы капремонта, переселения из аварийных домов и привлечения бизнеса

Эта система призвана помогать жителям управлять своей собственностью: здесь можно голосовать в электронной форме на общих собраниях по всем вопросам управления многоквартирным домом, определять рейтинги управляющих организаций, направлять обращения в организации и контролирующие органы, вносить показания приборов учета потребления коммунальных ресурсов, платить по счетам и даже заключать договоры, в том числе на управление многоквартирным домом и оказание коммунальных услуг.

Понятно, что ЖКХ меняется к лучшему, но можно ли определить цели новой стратегии? К чему мы в итоге придем к 2020 году?

Михаил Мень: Первоочередная задача - сделать жилищно-коммунальное хозяйство прозрачной сферой с качественными услугами. Мы должны добиться увеличения комфортности условий жизни, внедрить при этом современные технологии, которые позволят людям экономить и средства, и ресурсы.

При этом, поверьте, нашу сферу любить не будут никогда. Так происходит даже в тех странах, в которых многими десятилетиями занимались коммуникациями, услугами и так далее. Но мы уверены, что к 2020 году можно будет выстроить надежную систему качественной работы ЖКХ.

За последние полтора-два года, напомним, мы вышли на финишную прямую по изменению нормативно-правой базы в жилищно-коммунальном хозяйстве. То есть основные правила игры в этой сфере установлены, остались точечные донастройки. Сегодня отраслевики нуждаются в том, чтобы эти правила были стабильными, не претерпевали бесконечных изменений, и в случае необходимости

только шлифовались. Мы также считаем, что время глобальных перемен закончено, пришла пора спокойно и стабильно по установленным правилам работать. И делать это в каждой точке нашей страны.

[Елена Домчева, "Российская газета"](#)

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2513610.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)