

Московский комсомолец, 13.10.2016. Приятные сюрпризы капремонта

14.10.2016

Чиновники научат москвичей содержать свои дома в идеальном состоянии.

Превратить собственников квартир в столичных многоэтажках в настоящих экспертов по капремонту планируют московские чиновники и эксперты в сфере ЖКХ. Горожан станут учить с ловкостью опытного финансиста управляться со спецсчетами, на которых хранятся взносы на ремонт. Кроме того, жильцы смогут самостоятельно проверить качество работы ремонтных бригад и подрядчиков. Как стать настоящим жилищным активистом? Стоит ли собственникам сбрасывать деньги в «общий котел» на откуп чиновникам или лучше самим отвечать за будущее своей крыши, лифта и козырька над подъездом? Что делает город для информирования простых жителей о программах капремонта? Об этом — в материале «МК».

Региональная программа по капитальному ремонту жилья в столице стартовала в прошлом году. По расчетам Института экономики города, за ближайшие 30 лет (программа рассчитана до 2044 года) в Москве должно быть отремонтировано более 32 тысяч многоквартирных домов. Уже на сегодняшний день — меньше чем за два года с момента запуска — видны первые масштабные результаты: в 1700 высотках сейчас идет капитальный ремонт. Еще более оптимистично дела обстоят с лифтами: пять тысяч уже заменено, шесть тысяч в процессе замены и еще семь тысяч планируется обновить на будущий год. По словам экспертов, все это говорит о комплексном подходе города к решению проблемы капитального ремонта.

— Если сравнивать с регионами, то это, разумеется, гораздо больше, — заявила в ходе «круглого стола» по капремонту в Общественной палате Москвы председатель Комитета Госдумы по жилищной политике Галина Хованская. — Однако даже в столице до сих пор есть много мифов и недопониманий на тему капитального ремонта из-за слабой информированности граждан.

Сами с усами

Большинство экспертов сходятся во мнении, что будущее московского капремонта за системой специальных счетов. Во-первых, это позволит собственникам самостоятельно решать, что и в какие сроки им ремонтировать. При этом не придется ждать своей очереди, как это происходит с домами, которые управляются региональным оператором. Как только в доме прохудилась крыша, потекли трубы или потрескалась штукатурка на фасаде, жильцы смогут сразу же вызвать бригаду мастеров. В результате, как уверяют риелторы, цены за квадратные метры в отремонтированном доме моментально взлетят. Во-вторых, жителям не придется «кормить» руководителей тех самых региональных операторов, что, по оценкам специалистов, также сулит неплохую экономию своих кровных.

— Москва делает шаги в правильном направлении с точки зрения стратегии. Будущее наше — это не «общий котел». Наше будущее — это ремонт собственного дома, открытие собственного счета на свой дом, — говорит Хованская. — Нужна огромная разъяснительная работа. У нас есть сейчас инициатива по сокращению срока выхода из «общего котла», но Москва уже опередила и одна из немногих воспользовалась своим правом и внесла поправки. Теперь срок выхода из «общего котла» по Москве — 3 месяца. Это правильно.

— Некоторые собственники сознательно приняли решение, что они идут в «общий котел». Но есть и те, кто говорит: «Мы идем в «общий котел», потому что наш дом разваливается. Сделаем ремонт, а потом выйдем на спецсчет». Вот он, момент неустойчивости всей системы. Наша позиция открыта — мы считаем, что попасть в «общий котел» неправильно, это не конституционное решение. Конституционный суд исходил из того, что все участники процесса добросовестно исполняют свои обязательства. А так бывает далеко не всегда, к сожалению. Если говорить о спецсчете, то важно выбрать качественного и квалифицированного подрядчика. И это должны понимать все собственники. Это их зона ответственности. Выбирать схему «я ремонтирую свой дом», то есть открывать спецсчет, я считаю правильным и перспективным. Каждый должен отвечать за ремонт своего дома сам, — уверена Галина Хованская.

Капремонтный ликбез

Еще один весомый аргумент в пользу спецсчетов — возможность для жильцов самим определять размер ежемесячного взноса, решать, что в первую очередь следует отремонтировать, а также нанимать строительную бригаду и контролировать качество проведенных работ. Правда, для этого, как уверяют эксперты, для начала надо вырастить ответственного и грамотного собственника. Такого, который хотя бы понимает, в чем отличие шпаклевки от грунтовки. Для этого Фонд капремонта совместно с общественниками и парламентариями хочет проводить обучение граждан, желающих стать настоящими жилищными активистами и погрузиться в мир премудростей строительного дела.

— Нужно наладить работу по подготовке специалистов и проводить совместные семинары для инспекторов жилищных инспекций, представителей ТСЖ и простых граждан из советов домов, чтобы они владели одинаковой информацией и говорили на одном языке, — полагает зампред комиссии ОП Москвы по ЖКХ Валерий Семенов.

Для этих целей уже сегодня в округах столицы созданы общественные приемные, где ежедневно проводятся приемы населения. Также в столице запущена «горячая линия» по вопросам капремонта, куда за день поступает в среднем порядка 60 звонков. Кроме того, в скором времени чиновники планируют открыть выставку технологий капремонта. Туда сможет прийти любой желающий и в прямом смысле пощупать разные варианты штукатурки, сайдингов и кровли.

Еще одно подспорье для болеющих за судьбу своего дома собственников — всевозможные брошюры и методички, которые можно скачать на сайтах Фонда капремонта или Института экономики города. Более того, ранее замглавы Минстроя Андрей Чибис также заявил о планах ведомства по созданию брошюры с самыми ходовыми советами на тему «Как вычислить халтуру в капремонте». В пособии будет рассказываться, как, например, с помощью обычной кредитки или школьной линейки определить качество швов на фасаде дома.

— Для успешной реализации программы капремонта важны общественный контроль и своевременное информирование собственников жилья, — такое мнение высказал председатель Комиссии Мосгордумы по городскому хозяйству и жилищной

политике Степан Орлов. — Для этого мы за месяц до начала капремонта в конкретном доме выезжаем туда и проводим собрания по каждому подъезду. Находим среди жильцов самых активных, лидеров, и потом уже с ними начинаем более плотно работать.

Штукатурка и финансовый кризис

По подсчетам экономистов, сейчас в столице только 10 процентов домов не вступили в «общий котел», а собирают средства на спецсчетах в банках. Перевести все дома на самостоятельную модель управления взносами на капремонт, по предварительным оценкам, удастся только через семь лет.

— Главная проблема, чего и боятся в основном граждане, — это сохранность денег на спецсчете, — считает Галина Хованская. — В том году у нас лишились лицензии три банка, где хранились взносы граждан на капремонт.

На случай отзыва лицензии, банкротства или бегства банкиров, очередного мирового кризиса и прочих «приятных» неожиданностей парламентарии и общественники уже подготовили свои идеи. Одна из них — увеличить сумму, которая в случае ухода с рынка кредитной организации, в которой открыт счет, гарантированно будет возвращена людям. По нынешним правилам это 20 млрд рублей.

Еще один вариант — частично перейти на систему краткосрочного накопления. Как объясняют эксперты, по сути, такая модель очень похожа на схему работы советских жилищных кооперативов. При таком подходе средства собираются с жильцов дома или подъезда нерегулярно, а как только возникла необходимость починить крышу или заменить в доме окна.

Также чиновники и депутаты обсуждают возможность введения системы льготного кредитования для целей капитального ремонта.

— Если на замену лифтов в доме нужно миллион шестьсот тысяч, а жильцы собрали только миллион, по нынешним ставкам, в 14–15 процентов, они не пойдут брать кредит в банке, — уверен Валерий Семенов. — А если бы ставка была нулевой или минимальной, эти 600 тысяч размазались бы по счетам всех жильцов — и прибавку никто бы даже не заметил.

По мнению экспертов, при появлении такой возможности для жильцов можно будет говорить о комплексном ремонте по семи-восьми видам работ, который сегодня региональный оператор в Москве один из немногих в стране проводит. В противном же случае система спецсчетов будет обеспечивать выполнение всего лишь одного-двух видов работ одновременно, что, по словам специалистов ЖКХ, выльется в латание дыр.

[Татьяна Антонова](#)

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/3960070.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)