

## Капитальный ремонт жилых домов: проблемы и решения

30.01.2018

**В понедельник, 29 января, в эфире сетевого вещания «Вечерней Москвы» прошел круглый стол на тему: «Капитальный ремонт жилых домов - проблемы и решения».**

Гости обсудили стоит ли выбирать специальный счет для накопления средств для проведения капремонта, либо лучше ограничиться «общим котлом» для накопления, а также - проблему нехватки кадров и необходимость получения образования собственнику жилья.

Председатель комиссии Общественной палаты Москвы по ЖКХ, капитальному ремонту и вопросам местного самоуправления Александр Козлов напомнил принцип накопления:

- Мы, как собственники квартир, вправе принять решение о том, какой из способов накопления средств лучше выбрать, - пояснил Козлов. - Мы либо перенаправляем деньги в «общий котел» Фонда капитального ремонта, либо копим денежные средства на специальном счете. Опять же, мы имеем право выбрать - доверяем ли мы своему ТСЖ или ЖМК, или управляющей компании хранить эти деньги на спецсчете, или опять же доверяем его Фонду капремонта. Такие решения сейчас принимаются на общем собрании жителей дома. Раньше необходимо было собрать две трети жильцов - что практически невозможным делало выбор спецсчета, потому что собрать такое количество жильцов сложно. Затем законодатель немного упростил эту процедуру: надо проводить общее собрание собственников. Кворум по большинству вопросов - это 50 процентов собственников квартир плюс 1 голос.

Как правило, добавил Козлов, спецсчет выбирают те собственники, у которых в доме есть ЖСК или ТСЖ. То есть, они привыкли самостоятельно управлять домом и принимать решения. Таких в Москве - плюс-минус 10 процентов. Помочь с организацией накопления средств на спецсчет могут и современные управляющие компании.

- Я хочу подчеркнуть, что каждая копейка, предусмотренная на капремонт, носит целевой характер, потратить ее на какие-то другие цели - невозможно, - пояснил председатель комиссии Общественной палаты Москвы по ЖКХ, капремонту и вопросам местного самоуправления.

Тем не менее, есть и минусы в механизме накопления на спецсчет. Если ремонтные работы пройдут в ближайшие сроки, то велика вероятность, что жильцы попросту не успеют накопить необходимую сумму. Тогда лучше выбрать «общий котел», считает координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды Общероссийского народного фронта Павел Жбанов. Кроме того, подчеркнул Жбанов, существует проблема и в квалификации жителей - ведь специалисты высокого класса по строительным работам не проживают в каждом доме. Как же быть, когда приходится принимать работу, выполненную подрядчиком?

- Вот случай из другого города России, - приводит пример Жбанов. - Жители решили побыстрее отремонтировать кровлю - за год. И приняли решение накапливать по 27 рублей взносов на капремонт на спецсчете. Наняли подрядчика, который выполнил работу. Жители провели приемку. С первыми дождями крыша, естественно, протекла. Мы разговаривали с жильцами этого многоквартирного дома и они жаловались, что не являются специалистами. И вот тут кроется проблема. Если жители решают накапливать деньги на спецсчет, они становятся не только заказчиками ремонтных работ, но и техническими заказчиками: формируют техзадание, нанимают подрядчика и сами принимают работы! А квалификация жителей, даже очень инициативных, не всегда позволяет провести «строительный контроль», если пользоваться профессиональным языком.

В Москве капремонт проведен уже в 4 тысячах домов.

- Среди этих домов есть как положительные, так и отрицательные примеры, - подчеркнул Жбанов.

### КОММЕНТАРИЙ

*Антон Кулешов, начальник Управления по формированию программы Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы:*

*В Москве региональная программа капремонта была утверждена в конце 2014 года. С середины 2015 года у горожан появилась обязанность уплаты взноса за капремонт. В середине прошлого года взнос был проиндексирован и составил 17 рублей за квадратный метр.*

*Изначально в программу капремонта были включены все дома, которые есть в городе - это 32 609 домов. Исключили из программы аварийные, подлежащие реконструкции, сносу либо те дома, которые не подходят под определение многоквартирного дома. В этих 32 тысячах домов планировалось заменить 112 тысяч лифтов, 409 тысяч инженерных систем и конструктивных элементов. В августе прошлого года была принята программа реновации. И это скорректировало*

численность домов, которые из программы капремонта перешли в программу реновации – таких 5108 домов. Соответственно, программа капремонта была скорректирована, количество домов сократилось. Сейчас региональной программой предусматривается ремонт 27749 домов, сохранилось количество лифтов, подлежащих замене – 112 тысяч и предполагается замена 350 тысяч инженерных систем либо ремонт конструктивных элементов.

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/7115563.html>

---

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)