

## **Артур Кескинов: За пять лет в столице комплексно отремонтировано более восьми тысяч жилых домов**

24.03.2020

**Встречу с генеральным директором Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы Артуром Кескиновым мы собирались провести, как обычно, в зале "Деловых завтраков" редакции "Российской газеты". Но буквально накануне хозяйственники объявили: завтра не будет света. В нашем здании, построенном в советские времена, была проложена проводка, которую пришла пора менять. Энергетики пообещали за ночь с этим справиться. Но кто знает, как пойдет? В общем, вполне возможно, что лифты утром ходить не будут, предупредили нас. Ну, допустим, к нам на девятый этаж можно и пешком. Но ведь не сможем гостя даже чаем напоить! В общем, капремонт, о котором мы хотели поговорить с Кескиновым, сам пришел в редакцию нашей газеты.**

Выход предложил гость: "Приходите лучше вы к нам на проспект Мира. И чаем, и даже кофе точно напоим". Так и получился выездной "Деловой завтрак" с Артуром Кескиновым.

**Прошло пять лет**

**Артур Львович! Программе капремонта жилья в Москве сегодня исполняется пять лет. Можно подвести первые итоги ее реализации?**

**Артур Кескинов:** Я напомним, что у нас самая крупная в стране программа капремонта. В 2015-м году, когда ее принимали, она была еще больше - включала 32 тысячи домов. Но в 2017 году 5100 домов, жители которых проголосовали за программу реновации, попали под снос. Осталось более 28 тысяч домов. Это 260 миллионов квадратных метров площадей и 350 тысяч инженерных систем, приведением в порядок которых мы сейчас и занимаемся. В 8 тысячах домов ремонт уже сделан.

**Они отремонтированы комплексно?**

**Артур Кескинов:** Да, в каждом доме выполняется от восьми и более видов работ. Это ремонт внутридомовых инженерных систем - электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации. Починка кровель, обновление фасадов, замена лифтов. В последние два года еще и ремонтируем подъезд. Но что именно будет сделано, к примеру, в вашем доме, во многом зависит от жителей. Они - ключевые участники капремонта. Именно они дают добро на его проведение и согласовывают все работы.

**В сроки ремонта, предусмотренные программой, город укладывается?**

**Артур Кескинов:** Проблемы, безусловно, бывают. Но мы стараемся, что возникающие трудности по минимуму осложняли жизнь москвичей. По итогам 2019 года в Москве приведено в порядок более 20 процентов всех домов, отремонтированных в рамках региональных программ в субъектах РФ.

**Когда мы ремонтируем квартиру, стараемся закончить все поскорее, чтобы не жить в разрухе. Можно и капремонт организовать так, чтобы сделать в доме все сразу?**

**Артур Кескинов:** Фонд тоже заинтересован в том, чтобы входить в дом только один раз и выполнить сразу все работы, не беспокоить больше людей. Поэтому предлагаем жителям, чтобы они включали дополнительные виды работ, которые даже запланированы на более поздний срок. И если они примут такое решение большинством голосов и оформят его протоколом общего собрания собственников, мы приблизим сроки ремонта. Напомним лишь о том, что сама программа капитального ремонта жилья в городе сформирована исходя из технического состояния домов на основании мониторингов Мосжилинспекции.

**Для москвичей, многие из которых живут в высотках, очень важно, чтобы лифт работал без перебоев.**

**Артур Кескинов:** Москва занималась ремонтом жилья и до появления программы капремонта. В период с 2011 до 2015 года в городе было заменено за счет бюджета 18 тысяч лифтов. С 2015 года лифты стали меняться в рамках региональной программы капитального ремонта. А уже с 2018 года мы перешли на плановую замену оборудования в год наступления предельного срока эксплуатации. В общей сложности с 2011 года по настоящее время заменено более 33 тысячи подъемников. Это значит, что каждый четвертый лифт в городе сейчас новый. Совместно с производителями мы определили основные требования к новому оборудованию и разработали московский стандарт. В основе его лежат комфорт и безопасность: плавность хода, точность остановки, обязательно наличие фотобарьера, который не дает дверям закрыться, если кто-то заходит, освещенность... Для людей с ограниченными возможностями московские лифты оснащены звуковым оповещением, надписи на кнопках продублированы шрифтом Брайля, в кбинах стоят поручни. С точки зрения эксплуатации уделяем внимание практичности: в частности, вместо линолеума на полу сейчас везде

лежит рифленый алюминий - эстетичный и практически вечный.

*Если производитель хочет, чтобы Москва закупала его лифты, ему придется соответствовать этому стандарту.*

**Хорошо, что лифты становятся надежнее. Огорчает, что в ожидании нового подъемника москвичам иногда приходится подолгу ходить пешком по этажам.**

**Артур Кескинов:** Есть регламентные сроки производства работ: монтажа, испытаний и сдачи в эксплуатацию - это 45 дней. Мы стараемся сделать все, чтобы люди испытывали поменьше неудобств в ходе замены лифта. Например, если в подъезде два или три лифта, меняем их по очереди. Если только один, планируем проведение работ летом, с июня по август, когда большинство людей в отпусках и отъездах. При этом заранее, минимум за месяц, информируем жителей о предстоящей замене.

**Все идет по плану**

**Артур Львович, а случается, что москвичи не пускают ремонтников в квартиру? Сделали у себя евроремонт, а тут рабочие придут, начнут долбить, потом уйдут...**

**Артур Кескинов:** Ремонт в столице - мероприятие плановое. У нас большая открытая информационная база на официальном портале мэра и правительства Москвы [mos.ru](http://mos.ru), есть информация и на сайте фонда. Любой житель может по адресу точно узнать, что и когда будет делаться в его доме. И лишь затем принимать решение, стоит ли затевать обновление квартиры сейчас или лучше немножко подождать. За полгода до начала ремонта жители принимают решение на общем собрании собственников о том, какие виды работ они согласуют на текущий период.

Что касается квартир, мы меняем все стояки инженерных систем, включая отопительные приборы. Если в вашем потолке сделали дырку, чтобы протаскать новый стояк, то ее обязаны заделать. Это называется восстановительный ремонт конкретно того участка, который в процессе работ был нарушен.

**Цену за это задерут, наверное, такую, что мало не покажется...**

**Артур Кескинов:** Весь капитальный ремонт, который делается в Москве, производится в пределах средств, которые собственники ежемесячно уплачивают через единый платежный документ, дополнительных денег никто ни за что платить не должен. Необходимо знать: если кто-то за что-то пытается взять с вас дополнительную плату - это мошенники, сразу сообщайте нам и обращайтесь в полицию. Так, недавно, 6 марта, в СМИ, например, прошла информация о задержании участников банды, которых подозревают в мошенничестве под видом оказания жилищно-коммунальных услуг. При этом они заверяли своих жертв, что работы проводятся в рамках программы капремонта. Москвичи должны знать: мы заранее информируем жителей о предстоящих работах. Обязательно обсуждаем график доступа в квартиры, когда планируем замену инженерии.

**А если все-таки кто-то не пустит в квартиру ремонтников?**

**Артур Кескинов:** Таких предупреждаем: прорвется старая труба или, скажем, сорвет полотенцесушитель - квартиры, которые из-за этого зашьет, будете ремонтировать за свой счет.

**Сейчас в домах начали еще и подъезды ремонтировать...**

**Артур Кескинов:** Управляющие компании прежде проводили поддерживающие ремонты подъездов за счет средств, выделяемых на содержание жилья. В последнее время москвичи стали обращаться с просьбами заменить деревянные окна в подъездах, входные и тамбурные двери. В итоге было решено включить ремонт подъездов в программу, чтобы одновременно привести в порядок весь дом. В прошлом году фонд капитально отремонтировал три тысячи подъездов, продолжим работу и в этом году.

**Ну а тут кто решает, какую плитку класть, какой краской стены красить?**

**Артур Кескинов:** Фондом разработан стандарт ремонта подъездов, который определил только технические требования к материалам. Например, для первых этажей предусмотрели плитку толщиной 12 миллиметров, для остальных - по 8 миллиметров. Зато разновидностей более 40. То же самое с входными дверями и красками. Мы провели выставки, дни открытых дверей в административных округах города, продемонстрировали, как должен выглядеть подъезд после капитального ремонта. Ну а цвет, рисунок всех материалов определяют уже сами жители каждого дома.

**Фасады домов тоже ремонтируете?**

**Артур Кескинов:** Да, для каждого дома разрабатываем и согласовываем индивидуальную

проектную документацию. Получаем колористический паспорт. Например, в домах из силикатного кирпича восстанавливаем балконы, устанавливаем экраны, меняем ограждения, устраиваем заново гидроизоляцию. Сам кирпич отмываем и покрываем водоотталкивающим составом. Для панельных домов, отделанных мелкоформатной плиткой, применяем новую технологию (полимерцементные составы), которая восстанавливает свойства внешних панелей, что позволяет изменить не только внешний вид дома, но и создать еще один защитный слой.

**Москвичка Анна Соколова интересуется, есть ли какая-то гарантия на проведенные работы и куда обращаться.**

**Артур Кескинов:** Обратиться нужно к нам в фонд, который не только контролирует работы, но и совместно с подрядчиком несет пятилетние гарантийные обязательства. Если обнаружим недостатки, проведем комиссионную проверку и устраним.

**Что делать, если сроки ремонта затягиваются? В чем тут проблема? Может быть, дело в низкой квалификации подрядных организаций?**

**Артур Кескинов:** Какой сейчас установлен порядок? Каждая подрядная организация, претендующая на работу в сфере ремонта, проходит квалификационный отбор. Основные требования к ней - справка из налоговой инспекции о своей финансовой состоятельности и документ о наличии в штате не менее двух специалистов с высшим строительным образованием и стажем работы не менее пяти лет. По закону этого достаточно, и на основании этих документов организация включается в реестр квалифицированных подрядных организаций, далее может принять участие в аукционе и выйти на работы.

Мне кажется, что необходимо дополнить требования. У организации, которая планирует участвовать в аукционе на проведение работ, должны быть не только руководители, но и квалифицированные исполнители. А при выдаче допусков на работу должна учитываться фактическая численность сотрудников, непосредственно выполняющих работы. Градацию организаций по объемам допуска можно увязать с количеством таких сотрудников. А пока почти с 300 недобросовестными организациями за последние два года фонд был вынужден досрочно расторгнуть контракты за нарушение сроков и технологии работ.

Нас выручает то, что в городе почти 140 государственных бюджетных организаций занимаются содержанием и эксплуатацией жилого фонда. У них уже сформирован и подтвержден штат фактически тех же самых специалистов, которые требуются и для проведения капремонта. Мы привлекаем эти организации к торгам на общих основаниях. Мне кажется, требовать подтверждения штата и квалификации исполнителей - это правильный вектор. Практика учета штата может быть использована и нашими коллегами из СРО, которые формируют критерии выдачи допусков к работам. Так, городские организации в прошлом году успешно участвовали в региональной программе капитального ремонта и в этом выйдут на работы.

**Спецсчет - идеальная схема**

**Артур Львович! Программу капремонта Москва запустила, как мы уже отмечали, пять лет тому назад. Сделали столичные власти это одними из последних в стране. Отношение в городе к этому было разное. И хотя четыре миллиона москвичей - пенсионеры, многодетные семьи и многие другие категории - получили льготы и даже были полностью освобождены от платы за капремонт, кое-кто из горожан грозился не платить за него. Так как же все-таки обстоят дела с собираемостью взносов?**

**Артур Кескинов:** 95 процентов жителей столицы платят вовремя. Москвичи - дисциплинированные плательщики независимо от того, выбрали ли они для капремонта регионального оператора или специальный счет.

**Как вы смотрите на то, что жители каждого десятого дома в столице предпочитают копить деньги на капремонт не в общем котле, на счету регионального оператора, а на своем спецсчете?**

**Артур Кескинов:** Обычно специальный счет выбирают дома, у которых первые сроки ремонта наступят не скоро - есть время накопить. Для таких домов это идеальная схема. Жители сами определяют исполнителя, принимают и оплачивают работы. Такой подход говорит о том, что люди поняли, что они действительно собственники, и готовы взять на себя ответственность за судьбу дома. В городе на специальном счете около 3 тысяч многоквартирных домов, или 11 процентов от общего количества домов в программе. Этому можно только радоваться. Поэтому в Москве упростили схему перехода на специальный счет от регионального оператора.

Весь капитальный ремонт, который делается в Москве, производится за счет ежемесячных взносов собственников жилья через единый платежный документ. Никаких дополнительных сборов денег быть не может

Для тех, кто хочет уйти на спецсчет, федеральной нормой предусмотрен год в качестве переходного периода, а у нас в столице это происходит в течение всего трех месяцев. При Общественной палате города Москвы создано подразделение, которое занимается обучением жителей всем аспектам капремонта - от формирования программы и проведения работ до их приемки.

За последние годы жители 320 домов приняли решение о переходе на спецсчет, им помогли с оформлением документов. Если и в будущем кому-то потребуется помощь, мы окажем ее.

### **Кто отремонтирует памятник?**

**Артур Львович! Читатели "РГ" из Костромы пожаловались, что в их городе непосильная плата за капремонт у жителей коммуналок. Живут они в старых купеческих усадьбах, домах-памятниках, реставрация которых стоит очень дорого, и взносы на капремонт по этой причине очень высокие. Это с людей-то, которые живут в старых ветхих квартирах с подселением, а порой и без коммунальных удобств! Как решается такая проблема в столице? У нас памятников побольше будет, чем в Костроме?**

**Артур Кескинов:** В жилом фонде Москвы 350 памятников культурного наследия. Как решается у нас этот вопрос? За счет взносов проводится ремонт систем, включенных в программу капитального ремонта в таких домах, а вот сами работы по реставрации этих домов осуществляются за счет бюджета города. Такое решение принято правительством Москвы. Работы по новому порядку начинаются с 2020 года, выделено 2,4 миллиарда рублей на реставрацию. Естественно, все работы будут проводиться совместно с департаментом культурного наследия города, начиная от историко-архивных изысканий и проведения историко-культурной экспертизы до непосредственно контроля хода выполнения работ и их приемки.

К работе в домах культурного наследия привлекаем организации, имеющие на это лицензии. И, кстати, для более детальной проработки проектной документации впервые в практике Москвы при работе над реставрацией домов-памятников использовали цифровое сканирование. То есть сделали практически цифровой двойник здания - 3D-проект, на основе которого будут получены все необходимые чертежи, в том числе и утраченных элементов. В первых домах ремонт начнется уже летом.

### **Сколько платят за капремонт жители этих домов?**

**Артур Кескинов:** Столько же, сколько и остальные москвичи, - для всех домов взнос одинаковый.

### **Ключевой вопрос**

**Артур Львович! Что бы вы посоветовали жителям, дом которых только вступает в ремонт? Что нужно сделать, чтобы добиться наибольшего успеха и затратить при этом меньше нервов?**

**Артур Кескинов:** Совет первый - включаться в процесс капремонта не когда он завершается, а сразу же после того, как дом включили в план. Выбрать на собрании человека или группу жильцов, которые смогут принимать решения от всего дома. К этому выбору не стоит относиться формально, потому что в полномочия этих людей войдет не только контроль работ со стороны жителей, но и, например, выбор отделочных материалов в подъезде.

Второе - принимать активное участие в формировании перечня работ, которые необходимо провести в вашем доме. Главное, жители должны понимать, что без их участия капитальный ремонт просто не состоится: все - от актов открытия до приемки и оплаты работ - подписывается с участием уполномоченного собственника.

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/8781453.html>

---