

Ключевые моменты: интервью Михаила Меня "Российской газете"

22.12.2015

Если решение о покупке новой квартиры принято, то не стоит откладывать новоселье до лучших времен. Сейчас оптимальное время для приобретения жилья, уверен министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства России Михаил Мень.

На "Деловом завтраке" в "Российской газете" он также рассказал об изменении закона о дольщиках, росте коммунальных платежей, а также о том, почему жители некоторых регионов не платят взносы за капремонт.

Михаил Александрович, давайте начнем с острой темы. Большинство вопросов, заданных вам читателями, посвящены ситуации вокруг застройщика СУ-155. Это крики о помощи: кто-то остался на стадии котлована, кто-то уже живет в новой квартире, но не подключена котельная, а кто-то не может получить правоустанавливающие документы на квартиру. Чем их обнадежите?

Михаил Мень: Людей можно успокоить - решение найдено, первые средства на завершение строительства домов будут выделены уже в этом году. Это действительно очень тяжелая и сложная тема, потому что СУ-155 - частная компания, а государство не может спасти частных. Но мы прекрасно понимали, что нужно выработать механизм для защиты в первую очередь тех граждан, которые вложились в покупку жилья на этапе строительства: таких людей около 28 тысяч в 15 регионах страны.

По решению правительственной комиссии, возглавляемой первым вице-премьером Игорем Шуваловым, основным санатором компании выступит банк с госучастием "Российский капитал". Уже до нового года он запустит финансирование, которое затем будет покрыто за счет реализации различных активов СУ-155. По нашим оценкам, всего на достройку объектов необходимо 39 миллиардов рублей, активов СУ-155 хватает на покрытие этой суммы.

На прошлой неделе я встречался с губернаторами регионов, где есть проблемные объекты СУ-155. Мы им передали предварительные графики ввода домов, которые были приняты нашей рабочей группой. Но передали с поручением эти графики проанализировать, согласовать, а в случае необходимости откорректировать и до нового года дать окончательный ответ жителям.

Региональные власти сейчас должны в полную силу включиться в эту работу, из Москвы мы за каждым домом не уследим. Я настоял, чтобы в каждом регионе была создана рабочая группа по контролю за достройкой объектов, в которую должны быть включены в том числе представители инициативных групп дольщиков. Лучшего контролера, чем будущий новосел, не найти.

Пострадавшие жалуются, что их не включают в реестр обманутых дольщиков. Что им сказать?

Михаил Мень: К сожалению, раньше в России работала такая спорная схема, когда люди инвестировали деньги в жилищно-строительный кооператив, который, в свою очередь, кредитовал застройщика, а тот, в свою очередь, строил сразу несколько домов на собранные средства. У СУ-155, к сожалению, в некоторых регионах была такая схема. Признать при этом дольщиком одного какого-то человека невозможно, потому что уже создано юридическое лицо. Мы внесли изменения в 214-й закон, и уже с 1 октября такая схема больше не работает, теперь возможен только один ЖСК - один дом.

Помимо этого, в закон о долевом строительстве (214-ФЗ) мы внесли еще ряд изменений в части защиты граждан. Например, по страхованию договоров долевого участия. Раньше там работали, как правило, мелкие компании, которые страховали под сомнительно низкие тарифы - 0,3 процента от сделки. У нас любой экономист понимает, что в случае форс-мажора страховщик с таким тарифом вряд ли будет нести серьезную финансовую ответственность. Сейчас же вместе с Центробанком установили требование - у компании должно быть не менее 1 миллиарда рублей собственного капитала, только в этом случае она может страховать эти договоры. В итоге на рынке осталось всего 19 страховых компаний. Кроме того, отдельным законом было создано общество взаимного страхования, которое призвано защищать обманутых дольщиков.

Власти Подмосковья, где много недостроенного жилья, неоднократно призывали провести чистку среди самих застройщиков. Есть ли такие планы?

Михаил Мень: Власти Подмосковья обеспокоены как раз ситуацией с долевым строительством, у них около 500 компаний работает по договорам ДДУ. Что это за компании? Не обманут ли они наших граждан? В новых поправках в 214-ФЗ, большая часть из которых сейчас в Госдуме, мы также предлагаем значительно усилить информационную открытость строительных компаний, ввести понятие официальный сайт компании, запретить использовать в рекламе один бренд для сбора

средств с граждан, а аккумулировать средства на другом юридическом лице. Жители, решившие зайти в доленое строительство, должны обладать исчерпывающей информацией о застройщике. Второе - планируется создать реестр застройщиков, по предварительной договоренности его будет вести федеральная налоговая служба, у них для этого есть мощные ресурсы. Они же и так мониторят ситуацию со всеми участниками рынка.

Помимо этих изменений, в Госдуме еще целый ряд поправок, в том числе есть предложение, чтобы у застройщика, работающего по договорам долевого участия, был определенный процент собственного капитала перед началом проекта. Это позволит оградить людей от несостоятельных застройщиков, которые вырыли котлован, огородили его забором и пошли собирать деньги с граждан. Каков процент от проекта должен быть частью собственного капитала застройщика, пока обсуждается.

Есть еще одно наше предложение - это участие банка в схеме долевого строительства, так называемые эскроу-счета. Это во многих странах уже работает. Пока мы договорились, что на переходном этапе будут параллельно работать обе схемы - и эскроу-счета, и договор долевого участия.

Покупать квартиру надо сейчас

В этом году темпы строительства жилья экономкласса заметно снизились по веским причинам в экономике. Ситуация стабилизируется, сможем ли в 2016 году наверстать упущенное? Не приведет ли это к росту цен на квартиры?

Михаил Мень: Причин для подорожания жилья в России нет. Сейчас цена на жилье экономкласса по итогам трех кварталов упала на 1-1,5 тысячи рублей за квадратный метр. Есть регионы, где падение за квадрат превысило 5 тысяч рублей. Это, например, Новгородская, Архангельская области, Республика Ингушетия. Что будет с ценами в следующем году, прогнозировать пока не могу, слишком уж от многих обстоятельств это зависит. Действительно, уходящий год для нас был непростой. Особенно по сравнению с 2014-м, когда мы побили советский рекорд и возвели больше 83 миллионов квадратных метров жилья. Между тем к плановым показателям мы приблизимся - то есть 70-75 миллионов квадратных метров в этом году мы введем. Это неплохой показатель, но мы можем и лучше, когда преодолеем ряд трудностей. Если говорить о жилье экономического класса и микрорайонов комплексной застройки, то проблема возникает с возведением социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры. Там, где жилье недорогое, раньше все это строилось за счет регионального бюджета. В тех же районах, где квадратный метр был дорогой, это обременение ложилось на кошелек застройщика. Муниципалитеты могли обременить и детским садиком, и школой, и физкультурно-оздоровительным комплексом.

Что делать? Вложить в цену жилья - не вариант, потому что квартиры станут очень дорогими, их никто не захочет покупать. Выход все-таки нашли. Нам удалось убедить правительство выделить из антикризисного фонда порядка 20 миллиардов рублей в 2016 году на социальную и иную инфраструктуру для микрорайонов комплексной застройки. Важнейшее решение! Это реальные деньги, которые помогут выжить микрорайонам, потому что строительство многих из них сейчас просто остановилось.

Люди уже не хотят покупать просто "коробки", им нужна современная инфраструктура - в шаговой доступности детский сад, поликлиника, больница, магазин, паркинг наконец.

Уже известно, в какие регионы пойдут выделенные деньги?

Михаил Мень: Пока нет. Но договоренность такая, что губернаторы будут защищать свои проекты в рамках специально созданной комиссии. Притом каждый губернатор сможет выбрать: кому-то нужна школа, кому-то детский сад, кому-то внешние сети, кому-то внутриквартальные дороги. Со своей стороны мы будем требовать возвести как можно больше домов по программе "Жилье для российской семьи" в течение 2016-2017 годов. Добавлю, что реализация всей программы продлена до 2018 года.

Каковы условия? Жилье не дороже 35 тысяч рублей за квадратный метр, это хорошая цена, в программе уже участвуют более 60 регионов. Радует то, что Московская область тоже начала присматриваться к этой программе. Конечно, пока еще дальние муниципалитеты, но это уже некий прорыв. Пришло время аппетитам застройщиков немножко уменьшить и спокойно работать, как весь мир работает. Не со сверхприбылями, а с нормальным заработком. И чтобы люди могли, используя ипотеку и другие механизмы, приобретать это жилье.

А россияне до сих пор проявляют большой интерес к жилью экономкласса? Или экономическая ситуация внесла свои коррективы?

Михаил Мень: Интерес к таким квартирам сохраняется, несмотря ни на что. Но турбулентность экономики, конечно, заставляет людей насторожиться. Они не понимают, как будет завтра развиваться экономика, поэтому многие предпочитают присматриваться. И зря. Я бы им

рекомендовал сейчас покупать недвижимость. Если уже на семейном совете принято решение идти в ипотеку, двигаться вперед, то, конечно, лучше это делать именно сейчас. Стоимость ценных бумаг может резко падать, а недвижимость всегда будет в цене.

Что будет с 12-процентной ипотекой с государственной поддержкой, ведь она заканчивается в апреле будущего года? Не раз от застройщиков приходилось слышать, что они активно предлагают опустить ставку до 7 процентов.

Михаил Мень: Мы думаем о продлении этой программы, но решение об этом будет приниматься только в феврале-марте. На мой взгляд, эффективность льготной ипотеки очевидна - каждая четвертая квартира, приобретенная в ипотеку, приобретена по нашей программе. И это она еще даже год не работает, и эксперты и застройщики признают, что в новых экономических условиях программа, действительно, стала серьезной поддержкой для строительства жилья экономкласса.

Снижение до 7-8 процентов годовых сейчас обсуждается. Здесь отмечу, что и сейчас 12 процентов - это самая высокая ставка по нашей программе, банки ее могут еще снижать, есть примеры, где за счет банка эта ставка снижается до 10,9 процента годовых, есть дополнительное региональное субсидирование и тогда ставка достигает 8-9 процентов годовых. Плюс дополнительные программы нашего института развития - Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) - там ставки по ипотеке с господдержкой от 9,9 процента годовых.

Домам добавили "ума"

Много ли уже в России "умных домов" и можно ли при капремонте, например, добавлять немного "ума" в каждый многоквартирный дом, чтобы коммунальные услуги обходились дешевле жильцам?

Михаил Мень: Пока таких домов в России очень мало - в 35 регионах 89 домов, в 19 регионах такие дома пока только проектируются. При этом практика показывает, что такие дома позволяют экономить от 25-40 процентов тепла и горячей воды на одну семью, причем затраты окупаются за 5-8 лет. Сегодняшняя экономическая ситуация не позволяет в полной мере развивать эти технологии, потому что из бюджета изыскать на это средства довольно сложно. Однако добавлять немного "ума" действительно можно и сегодня. Мы сейчас определили критерии энергоэффективности для капитального ремонта, куда входят как минимум современные стеклопакеты, утепление фасадов и так далее. Кроме того, мы сейчас активно развиваем тему энергосервисных контрактов. Что такое энергосервис? Это когда в дом приходит компания, заключает с жильцами договор и проводит энергосберегающие работы за свой счет, которые помогают 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. Вот такой простой принцип. К примеру, энергосервисные контракты сейчас реализуются в 170 домах в Мурманске, потребление тепловой энергии в них снизилось на 25 процентов. Сейчас мы даже немного упрощаем работу энергосервисной компании. Раньше она должна была заключать контракт с каждым жильцом, что практически нереально в многоквартирном доме. А после изменений законодательства, которые мы уже сформировали, это решение можно будет принимать на общем собрании простым голосованием. При этом все субсидии и льготы на оплату коммунальных услуг будут сохранены при приходе энергосервисной компании.

И когда будут утверждены эти изменения? Когда в наши дома в массовом порядке начнут приходить такие энергосервисные компании?

Михаил Мень: Законопроект сейчас проходит последние обсуждения в правительстве, в ближайшее время он будет внесен в Госдуму. Как идет переселение из аварийного жилья? Успеет ли завершиться переселение к 2017 году? **Михаил Мень:** С момента создания минстроя общий объем жилья, которое расселяется, увеличился в три раза. Если до 2013 года ежегодно расселялось в районе до одного миллиона квадратных метров, то в прошлом году - уже 2,8 миллиона квадратных метров. Программа идет хорошо, а с небольшими ложками дегтя в числе отстающих регионов мы справимся. В этом году мы планируем расселить также более двух миллионов квадратных метров. По состоянию на 1 ноября 2015 года расселено 85 тысяч человек из 1,4 миллиона квадратных метров аварийного жилья, что полностью соответствует плану 2015 года. В этом году из Фонда ЖКХ регионам дополнительно направлено 6,6 миллиарда рублей на софинансирование программ расселения. Это позволило снизить финансовую нагрузку на регионы с 47,9 до 41 процента. Конечно, мы руководствуемся не одними планами, за каждой цифрой - человеческие жизни. Поэтому мы сейчас решаем вопрос, как "подтянуть" отстающие регионы. Я убежден в том, что до сих пор не выехали из аварийных домов жители только тех регионов, где со стороны руководства оказывается недостаточное внимание реализации этих программ. Я не спорю, могут быть проблемы с 1-2 объектами, когда подрядчик оказывается не в состоянии завершить строительство. Но такая картина не может быть по всему региону. И если главы субъектов, ставших уже хроническими должниками, не могут контролировать эту ситуацию, то нам, безусловно, придется докладывать об этом руководству страны. Иногда мы сталкиваемся с вопиющим жульничеством, когда нам официально отчитываются о том, что все хорошо, новые дома построены, жители справились с новосельем и очень довольны. А на деле

оказывается, что ничего подобного и близко нет - россияне по-прежнему живут в старых разваливающихся строениях, а новых домов нет и в помине. Чтобы этого не происходило, мы ввели штраф на недостоверную и несвоевременную отчетность 500 тысяч рублей за каждый ложный факт. Отдельного ответа заслуживает качество возводимых домов, иногда оно оставляет желать лучшего. Обнаружить такие факты нам помогают общественные организации, в том числе Народный фронт. Они рассказывают, как на самом деле обстоят дела. Плюс в конце года мы ввели многоступенчатую систему контроля жилых объектов, возводимых для переселения граждан из аварийного жилья. Она позволяет до этапа приемки домов в эксплуатацию выявлять нарушения и устранять их в оперативном порядке. Кроме того, с октября 2015 года по приказу министра создана единая для всех обращений "горячая линия" по качеству домов, построенных по программе переселения из аварийного жилья. Пожаловаться на недостатки при строительстве можно по телефону 8-800-700-89-89 в рабочие дни с 7 до 19 часов мск.

ЖКХ меняется

Наших региональных читателей очень волнуют первые результаты лицензирования управляющих компаний. Сколько управдомов прошло отбор?

Михаил Мень: Сегодня у нас в стране 2,4 миллиона многоквартирных домов и с 1 мая 2015 года без лицензии управлять ими никто не может. На конец октября 2015 года зарегистрировано 15 149 лицензий. С мая по октябрь текущего года порядка 40 тысяч многоквартирных домов получили новые управляющие компании по решению собственников. До принятия закона о лицензировании поменять управляющую компанию, даже если она работала плохо, было сложно. Сейчас всем очевидно, что появился реальный рычаг, позволяющий помогать недовольным жителям разбираться с недобросовестной управляющей компанией. Я хочу напомнить, что мы серьезно повысили требования к открытости управляющих компаний: созданы специальные интернет-ресурсы, где люди могут посмотреть рейтинги региональных УК, понять, куда идут деньги, которые они платят за коммунальные услуги. Мы ввели ответственность, причем уголовную, за фальсификацию протоколов общедомового собрания. Раньше этим пользовались недобросовестные управленцы: собирали несколько подписей, а остальные "дорисовывали", а люди понятия не имели почему, к примеру, у них поменяли нормально работающую компанию. Раньше подавляющее большинство обращений в наше министерство было посвящено жалобам на жуликоватых управдомов, сейчас объем такой корреспонденции резко снизился. Это значит, что и в самих компаниях поняли, что им нужно нормально работать, чтобы не вылететь с рынка.

Возможно ли ужесточение ответственности для управляющих компаний за плохой сервис?

Михаил Мень: Угроза лишения лицензии - это уже достаточно серьезное ужесточение для управляющей компании. Но с 2016 года вводится еще ряд штрафных санкций. За некачественную услугу (мутная вода, холодные батареи) исполнитель, допустивший нарушение, будет обязан не только сделать перерасчет, но и заплатить штраф за свое деяние напрямую пострадавшему собственнику: за некачественную услугу - 30 процентов от ее стоимости. А в случае неверно выставленной квитанции, к сожалению, такие случаи были, штраф уже 50 процентов от ошибочной суммы, так что случайно "0" уже не допишут.

В следующем году рост совокупного платежа за коммунальные услуги составит в среднем 4 процента по России. Как удалось удержать, даже уменьшить такой рост, сейчас же все дорожает?

Михаил Мень: Решение это принималось непросто, с момента введения уровня совокупного платежа за коммунальные услуги мы ежегодно стараемся рост сделать минимальным. 4 процента в будущем году - это минимальный рост за коммунальные услуги за последние 5 лет. Решение непростое, привлечение инвестиций в эту сферу требует окупаемости, и первоначально планировалось повысить этот платеж на уровень инфляции. Но все-таки было принято политическое решение: так как индексация пенсий в 2016 году будет на уровне 4 процентов, то и платежи за коммунальные услуги не должны превышать эту цифру. Уверен, что это справедливо. Никогда в новейшей истории России платежи за коммуналку для населения не росли так медленно. Еще несколько лет назад, для сравнения, стоимость жилищно-коммунальных услуг увеличивалась на 15-20 процентов ежегодно.

А какие еще изменения в коммунальном хозяйстве ожидать россиянам в 2016 году?

Михаил Мень: Здесь хочу заверить, что масштабные перемены в сфере ЖКХ завершены. Революционных изменений не предстоит, будет то, чего мы так долго добивались, - стабильность и реализация тех инициатив, которые были поддержаны за последние два года. Кроме того, мы продолжаем работать над улучшением качества услуг. В этом помогают концессионные соглашения с бизнесом. Интересный факт: уже в этом году большинство тепловых и канализационных, сетей водоснабжения и водоотведения было переложено именно за счет частного инвестора. На сегодняшний день подписано и реализуется 535 концессионных соглашений. Только за текущий год в отрасль пришло около 130 миллиардов рублей частных инвестиций. А в следующем году мы планируем создать условия для прихода концессионеров в маленькие города. Мы понимаем, что

бизнес с удовольствием придет в крупный город и будет управлять водоканалом. Этот проект может быть вполне окупаемым, а вот малые города не так привлекательны с предпринимательской точки зрения. В связи с этим мы получили поддержку правительства – если регион привлечет инвестора для управления каким-то муниципальным ресурсом, то местный бюджет получит финансовую поддержку из центра.

Почему некоторые россияне не платят за капремонт

Несмотря на то что общая собираемость взносов на капремонт в России достигла 73 процентов, есть регионы, где она еле-еле достигает 3-5 процентов. Это Ингушетия, Кабардино-Балкария и другие. Что с ними делать, не приведет ли это нежелание платить к срыву программы капитального ремонта?

Михаил Мень: Да, большинство жителей Северного Кавказа, к сожалению, не делают взносов на капремонт, но я думаю, что жителям просто не объяснили, в чем суть этой программы, на что пойдут эти средства. Сейчас к этой работе мы подключили минкавказ, специально созданное министерство, которое занимается взаимодействием с этими регионами. Хотим провести там выездное заседание, чтобы поговорить с местными властями - разъяснительная работа с жителями ведется плохо. Если им объяснить, что эти средства пойдут не в карман чиновнику, а на ремонт их собственных подъездов, на благое дело, то, уверен, и проблем с собираемостью не будет. В других округах таких проблем нет - по собираемости взносов лидируют Татарстан (97,5 процента), Москва (93,3) и Костромская область (90,6 процента).

Премьер-министр Дмитрий Медведев принял решение пойти навстречу целой социальной группе и все-таки дать определенные льготы по взносам на капремонт. Кто в списке?

Михаил Мень: Речь идет о том, чтобы дать инвалидам I и II группы и тем семьям, которые воспитывают детей-инвалидов, 50-процентную скидку. Кроме того, в 2016 году установят льготы для одиноко проживающих людей старше 70 лет. А именно: компенсируют им расходы на оплату взносов на капитальный ремонт в размере 50 процентов. Для тех, кому исполнится 80 и более лет, будет предусмотрена 100-процентная компенсация. Это правильно и справедливо. Важно, что эти выпадающие доходы из региональных операторов капитального ремонта будут замещены деньгами федерального бюджета. Это принципиальный момент, потому что если бы этого не произошло, то схема капитального ремонта растянулась бы по срокам. Не хватало еще, чтобы эти сроки увеличились. Поэтому здесь я и подчеркиваю, что эти выпадающие доходы должны быть заменены бюджетными средствами. По срокам и видам работ на сайте минстроя сейчас доступна ссылка, по которой можно перейти в раздел, где, указав адрес своего дома, можно увидеть, когда будет отремонтирован ваш дом и какие работы предстоят. На середину ноября 2015-го за почти два года реализации программы завершён ремонт в 19 тысячах многоквартирных домов общей площадью свыше 77 млн кв. метров, в которых проживают порядка 3,5 млн человек. При этом только в текущем году (на данный момент) ремонт уже завершён в 10 720 домах общей площадью 41,06 млн кв. метров. До действия этой программы, когда на капремонт средства выделялись лишь из Фонда ЖКХ, максимальное количество домов, которое ремонтировали за год, достигало лишь 7 тысяч.

Некоторые СМИ писали, что министром планирует на федеральном уровне регулировать взносы на капремонт. Это так?

Михаил Мень: Нет, мы принципиально решили, что тариф на капремонт устанавливают регионы, пересматривать эту позицию мы не планируем. Средний тариф по стране сегодня 6 рублей 26 копеек. Как человек долго проработавший на земле, я все-таки сторонник того, чтобы такое регулирование оставалось на региональном уровне. У нас совершенно разные области с разной бюджетной обеспеченностью, с разной степенью износа жилищного фонда и так далее. Нельзя всех ровнять под одну гребенку. Но определённое регулирование мы все же планируем ввести. По нашей инициативе будут введены федеральные правила регулирования ценообразования при капремонте многоквартирных домов, чтобы, например, стоимость ремонта крыши в соседних регионах в одинаковой климатической зоне не отличалась в разы.

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/news/detail/2396227.html>
