

Капитальный ремонт

Четверг 11 апреля 2019 №64 (6544 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

19 Есть ли смысл менять общий котел на специальные счета

20 Зачем жителям новостроек копить на модернизацию своих домов уже сейчас

20 Кто платит за комфортную жизнь в Москве, и при чем здесь банки

Капремонт со столичным размахом

Московская программа капитального ремонта, ставшая для российской столицы одним из самых масштабных проектов модернизации жилья наряду с реновацией, признана одной из самых эффективных. По мнению властей и экспертов, темпы, с которыми она реализуется в городе, считаются одними из самых высоких в стране.

— главная тема —

До конца года в рамках программы в Москве планируется отремонтировать почти 2 тыс. домов площадью 9,2 млн кв. м. В общей сложности до 2044 года работы должны быть проведены в 27,9 тыс. домов — это 248,8 млн кв. м, что соответствует 10% площади всех домов, включенных в программы капремонта в стране. Эффективность программы обусловлена тем, что в столице установлен экономически обоснованный тариф, позволяющий покрыть расходы на необходимые работы, а также обеспечить адресный и комплексный подход к проведению капремонта. По итогам 2018 года Москва сохранила статус одного из лидеров по темпам выполнения программы капитального ремонта многоквартирных домов. Как сообщили «Ъ» в Минстрое России, столица заняла первые строчки по таким показателям, как собираемость взносов, темпы реализации региональной программы, эффективность использования средств взносов.

Модернизация жилья

В полную силу общероссийская программа капитального ремонта стартовала с 2014 года. Одной из главных ее задач считается сдерживание устаревания инженерных систем домов. Предполагается, что при проведении работ в полном объеме дом может нормально эксплуатироваться еще 25–30 лет. Тогда, как поясняют в Минстрое, появилась обязанность по уплате взносов у жителей 62 регионов, а в 2015 году — еще у 21, включая Москву. В свою очередь, столичные власти отмечали, что такая отсрочка позволила им учесть все плюсы и минусы, которые ранее выявились в регионах, а также сбалансировать финансовые возможности с объемом работ.

В Москве городская программа капремонта воспринимается прежде всего как проект модернизации жилого фонда. Столичные власти нередко акцентировали внимание на том, что капитальный ремонт стал самым масштабным для города проектом — это можно объяснить как минимум объемами работ. Как ранее отмечал заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков, за четыре года капремонт «фактически охватил каждый четвертый многоквартирный дом на территории города, включенный в программу».

По данным портала «Реформа ЖКХ», в 2018 году было отремонтировано 2,2 тыс. домов. В текущем году работы должны быть проведены почти в 2 тыс. домов.

По своим стандартам

Среди ключевых особенностей московской программы капремонта — адресное планирование видов и сроков работ, основанное на мониторинге состояния жилых домов. Так, в первые годы программы делается акцент на ремонт домов, находящихся в наиболее неудовлетворительном техническом состоянии. Столичные власти заявляют о комплексном подходе, при котором в доме одновременно ремонтируются все системы до его полного восстановления — для этого перечень работ был существенно расширен по сравнению со стандартным набором, предусмотренным Жилищным кодексом. Так, в Москве помимо стандартных работ по ремонту фасадов, крыш, основных инженерных систем (водоснабжение, газоснабжение, центральное отопление и другие) предусматриваются также работы по ремонту систем дымоудаления и пожарного водопро-

вода, внутреннего водостока и замене мусоропроводов. В 2017–2018 годах московские власти добавили в свои планы по капремонту также обновление подъездов и замену окон в местах общего пользования.

Помимо этого перечень работ может быть расширен и общим собранием собственников конкретного дома: его можно сразу дополнить работами из более позднего периода программы. Пользуясь этим правом, москвичи добавили более 5 тыс. работ. Кроме того, общее собрание собственников может принять решение о проведении досрочно некоторых работ, например ремонта фасадов и крыши. А в случае, если дом был отремонтирован до включения в перечень работ по замене окон в подъездах и капремонту самих подъездов, собственники могут инициировать проведение этих работ в 2019–2020 годах. Одновременно с этим на собственников возлагается обязанность по контролю за проведением капремонта: жильцы на общем собрании выбирают представителей, которые от их имени будут участвовать в приемке работ. Без подписи таких уполномоченных представителей жителей в акте приемки работы подрядной организации не могут быть оплачены.

Вызов лифта

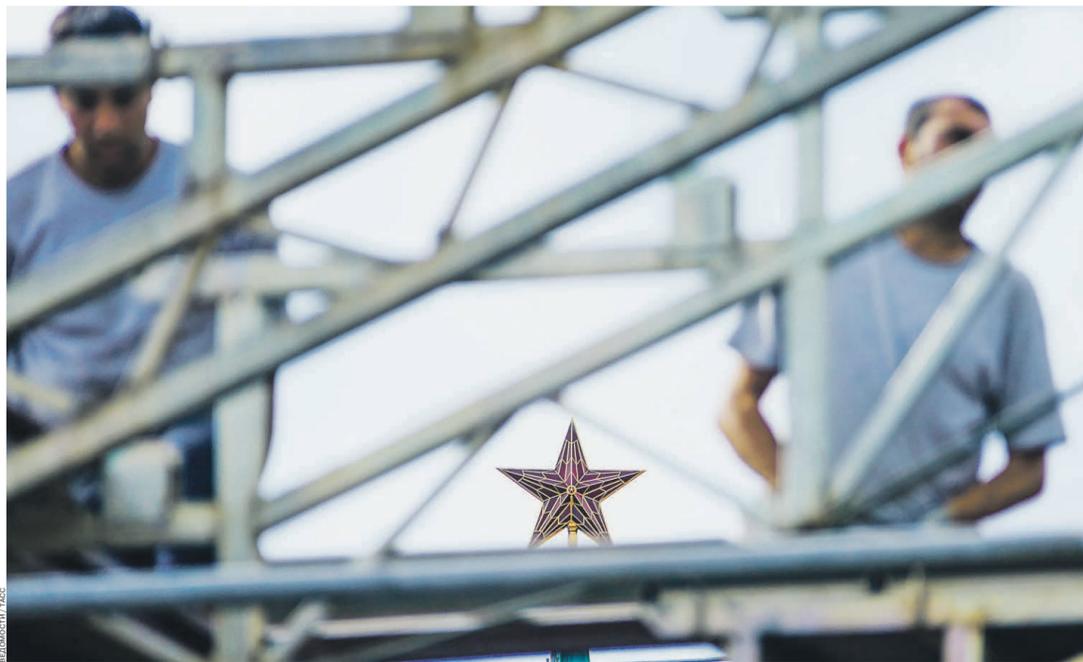
Отдельное внимание уделяется модернизации лифтового хозяйства — в рамках капремонта реализуется программа по его обновлению, которая, как утверждают в городском фонде капремонта, не имеет аналогов в стране. Программа замены лифтового оборудования в столице была запущена в 2011 году, то есть до старта самого проекта капремонта. Объясняется это тем, что к тому времени в Москве количество лифтов, полностью отработавших свой срок, достигало 16 тыс. — они устаревали со скоростью 2 тыс. штук в год. В 2011–2018 годах было заменено более 32 тыс. лифтов. С 2015 года лифты меняют в рамках региональной программы капремонта. Как ранее пояснял глава Фонда капремонта Москвы Артур Кескинов, плановая работа с 2011 года позволила в 2018 году перейти к замене лифтов уже в срок истечения его нормативного срока службы без дополнительных продлений срока его эксплуатации.

В общей сложности планируется заменить 112 тыс. лифтов — почти 25% всех машин, включенных в программы капремонта в России. Цель — соответствовать требованиям технического регламента таможенного союза «Безопасность лифтов», к требованиям которого все лифты с истекшим сроком службы должны быть приведены к

КАК ОТБИРАЮТСЯ ПОДРЯДЧИКИ

Вопрос надежности подрядчиков, выполняющих капитальный ремонт жилых домов, волнует даже тех москвичей, которые вносят плату в общий котел. Как пояснили в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, прежде чем та или иная компания становится контрагентом региональной программы, дотошно изучается каждая из них. Сначала компании-претенденты проходят специальный квалификационный предварительный отбор, во время которого учитываются сразу несколько факторов, призванных максимально обезопасить заказчиков капремонта от возможных форс-мажоров. Например, учитываются опыт работы претендентов на рынке оказания запрашиваемых услуг, наличие необходимого персонала и отсутствие задолженности по налогам. По сути, этот механизм призван отсеять фирмы-однодневки. Еще один из критериев — допуск со стороны саморегулируемых организаций. Это тоже своего рода «подушка безопасности». Следующий этап — это электронный аукцион, куда допускаются подрядчики, прошедшие предварительный отбор.

Такие правила выбора контрагентов для реализации региональных программ по капремонту действуют по всей стране. Москва активно участвовала в их разработке — например, была предложена возможность разыгрывать в одном лоте проектирование и строительно-монтажные работы. В связи с чем генеральный подрядчик теперь несет полную ответственность на всех этапах за то, что происходит на объекте. Были внесены изменения, позволившие привлекать к капитальному ремонту бюджетные учреждения. Конечно же, они участвуют в аукционе на равных условиях. Есть еще ряд предложений, которые Москва направила в профильное министерство: одно из них уже используется в заключаемых фондом договорах. Теперь аванс помимо вышеперечисленных требований выдается на условии банковского сопровождения договоров.



2020 году. К самим лифтам, устанавливаемым по программе капремонта, предъявляются новые требования: увеличенные габариты проема там, где это позволяет лифтовая шахта, более яркое энергоэффективное светодиодное освещение кабины, современные панели управления (оснащенные электронным табло, кнопочными элементами со шрифтом Брайля).

Заплати и живи

Размер взносов в Москве — один из самых высоких в стране: после очередного повышения с 1 января 2019 года жители столицы платят минимум по 18,19 руб. с квадратного метра, если общее собрание собственников в конкретном доме не установит больший размер взноса. В 2015 году взносы составляли 15 руб. с квадратного метра, а с 1 июля 2017 года тариф был повышен до 17 руб. Как пояснили в федеральном Минстрое, минимальный размер взноса устанавливается в регионах на основе оценки потребности в средствах на проведение капремонта, возможностей дополнительного финансирования расходов за счет средств региона, а также с учетом доступности платы для граждан. В 2018 году, по данным портала «Реформа ЖКХ», было собрано 44,8 млрд руб. взносов на капитальный ремонт; уровень собираемости в Москве оценивается как очень высокий — 96,5% при среднероссийском уровне 95%. При этом все средства, находящиеся на счете столичного фонда, находятся под обязательствами под выполнение действующих договоров по капитальному ремонту.

У граждан есть возможность выбора — собирать деньги в едином городском фонде капремонта (так называемый общий котел) или же на специальном счете своего дома. Общий котел предполагает, что средства поступают на счет регионального фонда капремонта, который и выступает заказчиком ремонтных работ. Примечательно, что в Москве большей популярностью пользуется пока именно этот механизм: по данным сайта «Реформа ЖКХ», на счете регионального оператора аккумулируется 88,3% взносов москвичей. Хотя ранее к нему высказывалось множество претензий — в частности, из-за того, что жители в таком случае фактически платят за ремонт других строений, хотя их дом может ремонтироваться спустя десять лет.

Для новостроек более предпочтительным считается вариант накопления средств на капремонт на специальном счете. Такой счет открывается на один конкретный дом, а накопленные на нем средства принадлежат собственникам помещений в МКД (без решения общего собрания собственников распоряжаться ими никто не может). Московские власти со своей стороны упростили для граждан, передумавших держать средства в общем котле, их перевод на спецсчет: сокращен срок исполнения в силу решения собственников помещений в МКД о переходе со счета регионального оператора на спецсчет с двух лет до трех месяцев.

Московский элемент

По оценкам исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта Анны Мамоновой, Москва всегда достаточно эффективно выполняла работы по капремонту. «В столице, — говорит она, — практически самый высокий темп реализации программы капремонта, и, если работы продолжают теми же темпами, она будет исполнена в срок». Комплексный подход к капремонту эксперт называет одним из преимуществ московской программы: по каждому дому делается смета всей инженерии, в результате дом сдается в полностью восстановленном состоянии по всем техническим параметрам. «В регионах из-за недостатка средств (в связи с небольшими размерами взносов населения) капремонт обычно делается по частям. В один год — водоснабжение, в другой — фасад», — добавляет она. «В Москве взнос учитывает все виды работ, програм-

ма финансово сбалансирована, что позволяет выполнять ее на высоком уровне и включать в нее дополнительные работы», — говорит Анна Мамонова. Например, в отличие от многих субъектов, в Москве в рамках капремонта проводится замена батарей, капитальный ремонт подъездов.

С ней соглашается исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. Она отмечает, что Москва — единственный регион, который установил экономически обоснованный тариф, а также исходит из принципа адресной поддержки. В остальных регионах плата населения за капремонт в среднем составляет 6–8 руб., что явно недостаточно для качественного выполнения всех запланированных работ. По словам эксперта, в таких субъектах РФ остро стоит проблема финансовой устойчивости региональных фондов капремонта. Например, программу ускоренной замены лифтов можно реализовать практически только в Москве. В остальных регионах тариф не позволяет это сделать. По мнению госпожи Разворотневой, регионам придется последовать за опытом Москвы и делать программу адресной. «В противном случае им нужно будет повышать тариф или же дофинансировать фонды», — считает она. Например, добавляет эксперт, в Санкт-Петербурге выделяется большая субсидия из регионального бюджета, но она распространяется только на средства общего котла, поэтому в городе практически нет спецсчетов. «В других регионах жители не могут перейти на спецсчета, поскольку их взносы не хватит на необходимый объем работ, в столице же люди реально могут выбрать способ накопления средств на капремонт», — отмечает Светлана Разворотнева.

Отдельное внимание Анна Мамонова обращает на строительный контроль, который ведется в течение всего периода работ: от закупки подрядчиком стройматериалов до конца ремонта, что позволяет обеспечить длительную эксплуатацию в течение межремонтного периода. Впрочем, рассказывает Светлана Разворотнева, и в Москве фиксируется большое количество жалоб на качество капремонта — связано это в первую очередь с беспрецедентными масштабами капремонта в столице. Но все-таки Москва довольно оперативно реагирует на эти жалобы, к тому же к решению таких проблем активно подключились и общественники, добавляет эксперт.

Евгения Крючкова

Чтобы крыша не текла

— инструкция к применению —

Практически каждый собственник жилья в Москве платит за капитальный ремонт домов — это одна из важных статей расходов для горожан. «Ъ» при поддержке фонда «Институт экономики города» составил специальные карточки, где можно найти ответы на некоторые актуальные вопросы по этой теме.

— Обязан ли собственник жилья нести расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

— Да, должен нести эти расходы соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Эти обязанности регулируются Жилищным кодексом РФ. — Каков размер взноса?

— С 1 января 2019 года для собственников жилья в Москве установлен тариф 18,19 руб. за 1 кв. м. Размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен. Это оправданная мера, поскольку в этом случае у фонда появляется возможность производить при капитальном ремонте существенно большее количество видов работ по сравнению с другими регионами.

— Кто вносит платежи за капремонт, если многоквартирный дом находится в городской собственности?

— Постановление Правительства Москвы №528-ПП от 26 августа 2015 года предполагает, что если помещение находится в собственности столицы, то взносы оплачивает Департамент городского имущества. Взносы на капитальный ремонт за помещения, переданные государственным уни-

тарным предприятиям города, уплачиваются ими самостоятельно за счет собственных средств.

— За какой срок будут переведены деньги собственников жилья на спецсчета, если они решат отказаться от формирования этих средств на счете регионального оператора по капремонту?

— По решению города это происходит через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников жилья.

— На какой срок формируется региональная программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах?

— В Москве эта программа составляется на 30 лет.

— Что ложится в основу региональной программы капремонта?

— Прежде всего данные о сроках ввода многоквартирных домов в эксплуатацию,

их технических характеристиках, а также сведения о проведенных капитальных ремонтах инженерных систем, содержащиеся в автоматизированных информационных системах Москвы, автоматизированных информационных системах органов исполнительной власти города и подведомственных им организаций, а также на основании данных технических паспортов на здания.

— Какие критерии учитываются при очередности проведения капремонта общего имущества жилых домов?

— Во-первых, продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома. Во-вторых, оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов дома.

— Какие работы и услуги по капремонту могут быть оплачены за счет минимального размера взноса?

— В Москве в этот перечень входит ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации. Также предусмотрены замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт. Минимальный размер взноса позволяет рассчитывать также на ремонт крыши, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу, фасада, фундамента, внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматизации, пожарного водопровода. Возможен также ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования, и внутреннего водостока. С 2017 года меняются окна в местах общего пользования, а с 2018-го в региональную программу в Москве включен капитальный ремонт подъездов.