

ЧТО ГОД ГРЯДУЩИЙ НАМ ГОТОВИТ?

На протяжении десятилетий проблему капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) пытались решать разными способами. Однако добиться хороших результатов пока не удалось: если верить статистике, 50–60% жилищного фонда нуждается в очень серьезном капитальном ремонте. Количество аварийных и ветхих домов растет с угрожающей быстротой.

Группе компаний «Пенетрон-Россия» эта информация известна, так как на протяжении нескольких лет холдинг реализует программу «Сухой подвал», направленную на улучшение качества жилищных условий россиян. Кроме того, практически всем дилерским компаниям ГК «Пенетрон-Россия» приходилось выполнять работы, связанные с капитальными ремонтами МКД в самых разных регионах страны.

В 2014 году в России вводится новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, согласно которой россияне будут ежемесячно оплачивать соответствующие взносы. Предполагается, что первые счета нового образца начнут приходить жителям многоэтажек с 1 июля 2014 года.

Каждый регион должен разработать собственную программу капремонта жилья. Основой для формирования региональной программы являются оценка размера средств, необходимых для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Таким образом, тарифы каждый регион будет определять самостоятельно, к тому же они могут быть дифференцированы в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, его типа, этажности, стоимости ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем и т.д.

По прогнозам экспертов, максимально возможный размер взноса на капитальный ремонт в России может составить 39 рублей за 1 кв. м в месяц, но все зависит от региона. Соответствующие исследования были проведены в фонде «Институт экономики города», негосударственной и некоммерческой организации, созданной

в 1995 году в Москве. Главной задачей этого экономического аналитического центра является анализ социальных и экономических проблем развития муниципальных образований, разработка практических предложений, рекомендаций по реформированию региональной и городской экономики, сопровождение реализации конкретных проектов.

Многие идеи и пилотные проекты института были действительно пионерскими, а затем получили распространение на уровне всей страны. Сегодня в Российской Федерации практически нет ни одного города или поселка, где нуждающиеся граждане не смогли бы получить субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг. В основе этой программы также лежат методические разработки экспертов Института экономики города. Остается надеяться, что на данном этапе они также окажутся полезными россиянам.

Директор направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города» Сергей Сиваев отмечает: «Капремонт – это восстановление потребительских качеств строения, но нужно еще задумываться о его модернизации и улучшении. Капремонт должен стать не банальным латанием протекающих крыш, а улучшением энергоэффективности. В будущем это позволит сократить расходы на коммунальные услуги».

Планируется, что копить на ремонт можно будет двумя способами: сбрасываться в общий котел и ждать, пока до дома дойдет очередь на ремонт, или копить на свой дом на специальном счете. Такой счет может открыть жилищный кооператив или ТСЖ, а деньги на нем будут принадлежать собственникам жилья, а не региональному оператору.

Однако по прогнозу Сергея Сиваева, всего около 10% ТСЖ смогут создать собственные спецсчета для сбора

денег, хотя, возможно, в больших городах эта цифра превысит 30%. Пока непонятно, как отреагируют на создание таких счетов банковские структуры и будут ли они кредитовать капитальный ремонт многоквартирных домов. Хотя, например, в странах Балтии объем кредитов на ремонт превышает объем ипотеки.

В Жилищном кодексе определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта. Он включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД; утепление и ремонт фасада; установку коллективных (общедомовых) приборов учета; ремонт фундамента многоквартирного дома.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем его минимальный размер, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

О том, как идет подготовка к внедрению новой системы финансирования капитальных ремонтов многоквартирных домов в нашем регионе, мы попросили рассказать Е. Р. Гостинину, председателя Ассоциации УК и собственников жилья Свердловской области.

– Елена Рудольфовна, в какой стадии сейчас находится региональная программа?

– На сегодняшний день региональная программа на территории Свердловской области находится в стадии разработки. Срок ее реализации – 30 лет. После утверждения данной программы формируется краткосрочная региональная программа по проведению капитального ремонта сроком на три года. Критерии отбора для установления очередности капитального ремонта многоквартирных домов пока разрабатываются. Но по данным наших коллег из других регионов, основными являются: год постройки



Е. Р. Гостинина

дома, оценка технического состояния дома и дата его последнего ремонта.

– Как будет формироваться программа?

– Исходными данными для формирования программы является информация по каждому городскому округу или сельскому поселению. На местах ответственность за программу несут органы местного самоуправления. Впоследствии контроль за исполнением программы будет нести Государственная жилищная инспекция Свердловской области.

– Каким образом будут определяться подрядчики для выполнения работ?

Выбор подрядчиков будет осуществляться на конкурсной основе региональным оператором, при этом ключевым критерием при выборе подрядчика будет качество предоставляемых услуг.

– Кто будет определять необходимость тех или иных работ, необходимость тех или иных материалов, технологий?

Для оценки технического состояния МКД органы местного самоуправления будут проводить инвентаризацию жилищного фонда. Также планируется создание комиссии на местах, которая будет формировать дефектные ведомости по каждому дому. И еще раз надо отметить, что основной критерий – это качество работ, материалов и технологий.

– Кто и перед кем будет нести ответственность за выполненные работы?

Ответственность будут нести подрядчики перед региональным оператором, в случае если счет открыт товариществом собственников жилья, то подрядчики будут нести ответственность перед ТСЖ. На сегодняшний день внушает оптимизм тот факт, что ключевым фактором при выборе подрядчиков и материалов для капитального ремонта будет не низкая стоимость работ и материалов, а качество предоставляемых услуг. И именно эти критерии отбора правительство Свердловской области ставит в приоритете перед другими. Региональный оператор – это некоммерческая структура, подчиняется правитель-

ству Свердловской области и формируется правительством субъекта.

– Определен ли уже размер взноса за капитальный ремонт в Свердловской области?

– Планируемый размер платы – 6,1 р/м² в месяц. В соответствии с Федеральным законом № 271-ФЗ, каждый регион устанавливает индивидуальные ставки по капитальному ремонту.

Резюмируя вышесказанное, можно отметить главное: рынок ремонтов вернулся из частного сектора в руки государства, в лице региональных правительств. К примеру, в Свердловской области средняя сумма, которая, по прогнозам экономистов, ежемесячно будет перечисляться на счет регионального оператора со всей области, составит порядка 2,5–3 млрд рублей. Кроме того, в фонд перечислят все уже накопленные деньги по статье «капитальный ремонт», которые до 1 января 2014 года хранились у управляющих организаций. Таким образом, именно региональные власти становятся ключевыми игроками на рынке ЖКХ.

Капитальный ремонт МКД

