



11 августа 2015, 13:00

Интервью замглавы Минстроя России Андрея Чибиса "Российской газете"

Взносы за капремонт, которые теперь приходится делать ежемесячно, возмущают многих россиян. Суммы в квитанциях выросли в среднем на 20 процентов. Но, как оказалось, платежи можно и уменьшить. О том, как это сделать, а также обо всех нюансах новой системы в интервью "Российской газете" рассказал замминистра строительства и ЖКХ России, главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

Андрей Владимирович, почему нельзя было, как раньше, продолжать ремонтировать дома за счет государства? Зачем эту обязанность перекладывать на жильцов?

Андрей Чибис: В бюджете просто не хватит средств, чтобы вывести сразу все российские дома из того состояния, в котором они оказались. Это колоссальные затраты.

Но даже не это самое главное: крыша, лифты, лестницы и фасад - это общее имущество, то есть долевая собственность каждого жильца дома. А за своей собственностью должны следить хозяева, что подтверждает вековая практика крупных европейских государств. Там людям и в голову не придет просить деньги на ремонт своих домов у бюджета.

Почему люди, которые живут в сельской местности, сами строят свои дома и поддерживают их в рабочем состоянии за собственный счет? Они никогда не скажут: государство, налогоплательщики, все остальные, дайте мне деньги на капремонт моей кровли в индивидуальном доме или на даче. И возьмем городских собственников квартир, 80 процентов из которых получили когда-то жилье бесплатно в порядке приватизации, а теперь отказываются его содержать за свой счет. Это значит, что они фактически требуют возложить обязанности по ремонту крыши в этом доме, на того крестьянина, который платит налоги.

И хочу сразу ответить тем, кто обвиняет нас в том, что в трудное экономическое время мы просто сбросили с себя все финансовые обязательства по ремонту, переложив их на жильцов. Это не так: финансирование из бюджетов продолжается, деньгами из казны по-

прежнему оплачивается около 30 процентов работ. Но поднимать эту планку, как предлагают сегодня некоторые эксперты и депутаты, сегодня в России нет никакой возможности.

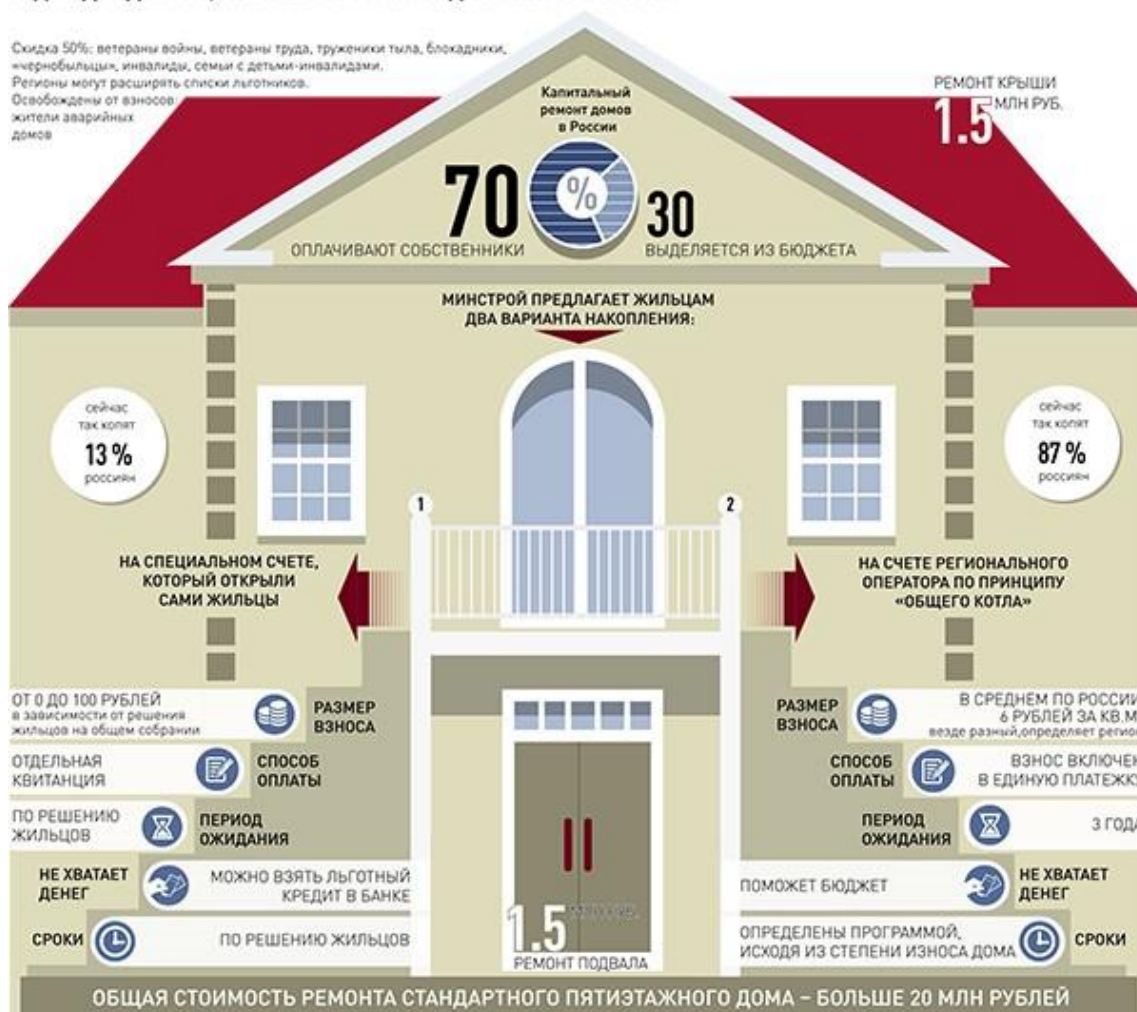
Судя по количеству звонков в редакцию, не все понимают необходимость запуска в России новой системы капремонта.

Андрей Чибис: В России пришло время большого ремонта. А все потому, что построенные в прошлом веке дома именно сейчас начали разрушаться. В нашей стране почти 2,5 миллиона многоквартирных домов, а это почти 3 миллиарда квадратных метров жилого фонда. Чтобы они оставались безопасными для жителей, их, безусловно, надо ремонтировать - менять кровлю и лифты, модернизировать трубы холодного и горячего водоснабжения, канализацию, систему отопления, укреплять фундамент, облагораживать фасад и так далее.

Если эти работы не будут производиться в установленный срок, а в течение 30-летнего срока службы нужно произвести как минимум один капремонт, то дом просто не будет функционировать. Если своевременно ремонта не проводить, то мы рискуем весь жилфонд превратить в такой большой аварийный дом.

КУДА ИДУТ ДЕНЬГИ, КОТОРЫЕ РОССИЯНЕ СДАЮТ НА КАПРЕМОНТ

Источник: Минстрой, РФ



Правильно ли говорить, что жильцы, оплачивая ремонтные работы в своем доме, вкладывают в себя?

Андрей Чибис: Абсолютно верно. Квартиры в домах, где только что закончился капитальный ремонт, выросли в цене на 30 процентов. И в этом

смысле капремонт - это серьезная капитализация своей квартиры. Это очень важно, но, к сожалению, не все это понимают. Люди фактически вкладывают средства даже не в дом, а в свою квартиру.

Между тем не все собственники могут потянуть ежемесячный взнос. Недавно стало известно о том, что пенсионеров без родственников освободят от этой платы. Есть ли планы расширить перечень льготников?

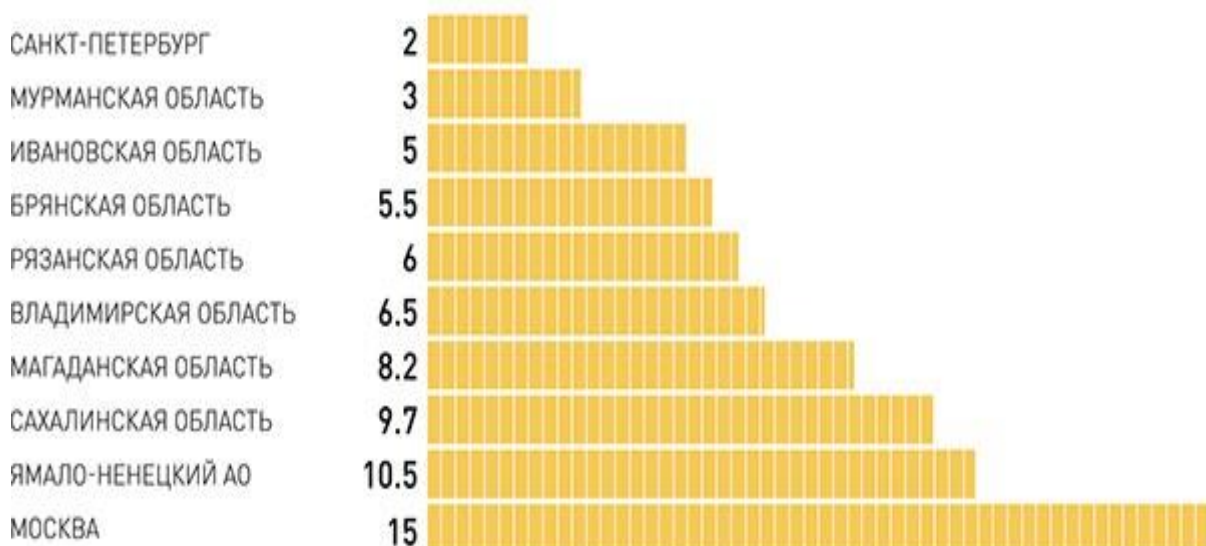
Андрей Чибис: На федеральном уровне такой необходимости нет, а вот региональные власти могут это сделать уже сейчас, ориентируясь на "толщину" своей казны. Например, там можно временно - лет на пять - освободить от взносов жителей новостроек. Дома только построены, что там ремонтировать? Но повторюсь, расширение списка льготников сегодня - это прерогатива губернаторов. Мы эти изменения в закон приняли, и сейчас субъекты РФ уже рассматривают такие возможности для своих жителей.

Что касается одиноких пенсионеров, то с идеей освобождения их от платы мы вышли. Законопроект уже готов и на этой неделе должен быть выставлен на общественное обсуждение. Хочу пояснить, что одинокие пенсионеры - это не те, у которых нет мужа или жены, а те, у которых полностью отсутствуют наследники. Мы исходим из того, что квартира дальше отойдет в публичную собственность, а значит возложить бремя расходов за капремонт надо именно на будущего собственника, то есть государство. Это будет более справедливо, чем сейчас, когда пенсионеры, люди преклонного возраста, делают взносы на капремонт, вкладывают в недвижимость, собственниками которой не будут являться.

Хочу еще напомнить, что на оплату коммунальных услуг и взносы на капитальный ремонт у россиян не должна уходить большая часть доходов. Если доля этих расходов в совокупном доходе семьи превышает 22 процента, то такая семья имеет право на субсидию.

ВЗНОСЫ ЗА КАПРЕМОНТ В РАЗНЫХ РЕГИОНАХ РОССИИ, РУБЛЕЙ ЗА КВ. МЕТР:

Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ



Сумма взносов в среднем составляет 6 рублей за квадратный метр. Минимум платят в Санкт-Петербурге (2 рубля), максимум - в Москве (15 рублей). Жителям столицы в июле пришли квитанции с суммой на 1,5 тысячи больше. Люди крайне возмущены, что плата у всех разная, редакционные телефоны разрываются от звонков...

Андрей Чибис: Размер платы за капремонт устанавливают сами субъекты, и Минстрой не вправе их в этом ограничивать. Причем эта сумма не появляется из воздуха - регион ее устанавливает с учетом общественного обсуждения и анализа количества домов, которые нужно отремонтировать, стоимости работ и так далее. Задача же Минстроя состоит в том, чтобы план по ремонту был выполнен качественно. Минстрой внимательно следит за этим, активно привлекая к приемке работ общественный контроль.

А тем, кто возмущается больше всего, напомню, что в России есть два способа собрать деньги на капитальный ремонт дома. Первый - на счете регионального оператора по методу "общего котла" (сумма взносов для всех одинаковая), второй - на индивидуальном счете многоквартирного дома (сумму взносов определяют сами жильцы на общем собрании). Если собственники решили сдавать средства в "общий котел", сроки и очередность ремонта будут определяться региональной программой, исходя из степени износа домов. Если же они выбрали индивидуальный способ накопления, то сами будут решать, когда и что ремонтировать, а также кто это будет делать и за сколько.

Так что вместо того, чтобы жаловаться, надо становиться более активными. Приняли решение сами делать ремонт - собирайте деньги, руководите сами этими деньгами, принимайте решение об ускоренном проведении капремонта. Накопили на крышу - отремонтировали, накопили на новый лифт - поменяли и так далее.

В нашем недавнем интервью вы говорили, что сами решили делать ремонт в своих домах только 10 процентов россиян, остальные же девяносто - просто отправляют деньги в общий котел. Пропорция не изменилась?

Андрей Чибис: Изменилась, уже 13 процентов в среднем по стране готовы копить деньги на индивидуальном счете. Это отличные показатели, значит, все больше людей принимают активное участие в судьбе своего дома. Но в ближайшие десять лет, уверен, ответственных собственников станет, наоборот, большинство. Постепенно они научатся сами копить, кредитоваться, контролировать ремонт либо поручать этот контроль той же управляющей компании.

Мы и дальше будем всячески стимулировать людей принимать самостоятельные решения. Именно для этого мы запустили механизм льготного кредитования, то есть когда активным жильцам не хватает средств для замены, к примеру, систем водоснабжения, они берут в банке кредит на льготных условиях. Понятно, что нам не удалось запустить в прошлом году это в массовом режиме, но сейчас экономическая ситуация начала исправляться, и мы планируем раскрутить этот механизм на полную катушку.

Но большинство еще не готовы сами управлять своими домами. Как быть им?

Андрей Чибис: Ремонт, который проведет региональный оператор, тоже должен быть качественным и сделанным в срок. Субсидиарную ответственность за выполнение обязательств регоператора несет субъект России, это прямо прописано в Федеральном законодательстве. Если вдруг по каким-то причинам в 2022 году оказалось, что на такой-то дом не хватает денег, значит, за это заплатит напрямую региональный бюджет.

Более того, мы внесли изменения в Жилищный кодекс, которыми предусматривается, что работы по капремонту должна принимать специальная комиссия. Введен пятилетний гарантийный срок для регоператора перед жителями за качество этого ремонта.

Но в этом случае придется ежемесячно платить сумму, установленную на уровне региона, и уменьшить ее будет нельзя.

А сколько в этом случае придется ждать ремонта? Не известно же, когда очередь дойдет до каждого конкретного дома.

Андрей Чибис: Это должно быть известно каждому жителю. На сайте министерства заработала специальная информационная система, где по всем субъектам размещена информация о ходе капремонта и его сроках. В конце августа она заработает в полную силу для того, чтобы люди могли найти свой дом, узнать, когда начнутся работы, что будет конкретно сделано. Потом эта информация появится в информационной системе "ЖКХ".

Еще одна важная новость - мы обязали регионы составлять программы капремонта таким образом, чтобы люди не ждали ремонта кровли, лифта и так далее больше трех лет. Потому что несправедливо, что люди платят сегодня, а в регпрограмме написано: ваша кровля будет отремонтирована в период с 2017 по 2030 год. Это безобразие. И мы законом сузили срок трехлетним периодом. Теперь жильцы будут понимать: в эти три года будет проведен конкретный вид работ.

Есть ли взаимосвязь между суммой взноса и сроками проведения ремонта? То есть можно ли говорить о том, что москвичам, которые платят 15 рублей, отремонтируют дома быстрее, чем питерцам, которые платят 2 рубля?

Андрей Чибис: Конечно, в регионах с высокими ставками больше шансов провести ремонт вовремя. Риски того, что проблема возникнет, минимальны. А вот город Санкт-Петербург с взносом в два рубля очень сильно зависит от экономической конъюнктуры и состояния бюджета самого города. Ведь, как я уже сказал, если денег жильцов не будет хватать (а там, где взнос минимален, так будет точно), то региональный бюджет должен вложиться сам. Но может ли кто-то гарантировать, что в последующие годы в бюджете будет столько денег, чтобы полноценно выполнять те обязательства, которые прописаны в региональной программе? В нашей экономической ситуации вообще планировать что-то сложно. Мы проанализировали расчет взноса и программу Москвы признали самой сбалансированной.

И если вдруг денег в казне не окажется, то руководство региона встанет перед непростым выбором: искать деньги или поднимать взнос. Поэтому уже сейчас мы призываем субъекты быть изначально честными со своими жителями, надо ответственно подходить к формированию взноса, к качеству тех работ, которые проводятся, к прозрачности процедур закупок и к скорости выполнения работ, чтобы все было выполнено в установленные сроки.

"Большой" ремонт в стране уже начался, как он проходит?

Андрей Чибис: За полтора года действия новой системы в регионах уже отремонтировано 12,5 тысячи многоквартирных домов. И это самый масштабный показатель за долгие десятилетия. За это время собственники собрали уже больше 50 миллиардов рублей. На эти деньги, в том числе, до конца 2015 года планируется еще отремонтировать 30 тысяч многоквартирных домов, общая площадь которых составляет 80 миллионов квадратных метров. И это только начало самой объемной, беспрецедентной программы модернизации жилфонда в истории новой России.

А сколько стоит отремонтировать один многоквартирный дом? И сколько лет жителям придется копить на его полную модернизацию?

Андрей Чибис: Если говорить о стандартном пятиэтажном доме 1963 года постройки с четырьмя подъездами, то общая стоимость работ оценивается экспертами в 20 миллионов рублей. Конечно, эти деньги даже москвичи будут копить больше двадцати лет. За это время дом может стать аварийным или рухнуть. Но в том-то и дело, что сейчас нет задачи ждать так долго - ремонт надо проводить поэтапно, меняя или модернизируя каждые полгода какую-то одну систему. Например, на ремонт крыши или подвала нужно в среднем 1,5 миллиона рублей, которые реально собрать за три года. Не получилось - регион добавил. Это адекватные цифры, понятная стоимость.

Именно поэтому введен режим накопления, когда сумма набирается постепенно. Сразу выложить на ремонт кровли 300 тысяч семья вряд ли сможет.

Из регионов приходят сообщения, что проведенный за их счет ремонт оставляет желать лучшего. Куда жаловаться на качество выполненных работ?

Андрей Чибис: Если работа была проведена в срок на деньги жильцов, а новая крыша течет, то надо сразу обратиться к региональному оператору, который проводил ремонт. Если там на сообщения жителей никто не реагирует, то дорога в Госжилинспекцию. Жилищные инспекторы должны вынести предписание и оказать необходимое давление на самого регионального оператора и органы власти субъекта. Все недочеты и халтура должны быть исправлены за счет ремонтников. Помните, я говорил про пятилетний гарантийный срок, так вот он прописан в законе.

По информации официального сайта министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ minstroyrf.ru