

Капремонт как необходимость

СПИКЕРЫ



Максим Боев

Депутат Орловского областного Совета народных депутатов, координатор проекта «Управдом» в Орловской области



Елена Вторыгина

Заместитель председателя Комитета Государственной думы по вопросам семьи, женщин и детей, депутат по региональной группе (Республика Коми, Архангельская и Кировская области, Ненецкий автономный округ)



Кирилл Карабанов

Руководитель направления региональных проектов департамента программ стимулирования спроса ФИОП «РОСНАНО»



Александр Сидякин

Первый заместитель председателя Комитета Государственной думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству



Илья Шулькин

Депутат Законодательного собрания Пермского края, руководитель проекта «Реальное ЖКХ»

МОДЕРАТОР



Алена Август

Политтехнолог, эксперт по коммуникациям

Тема капитального ремонта, в последние годы перейдя из разряда технических в разряд социально-политических, стала одной из самых горячих и проблемных. Конечно, во многом недовольство кроется в патерналистском наследии времен, когда за все в ответе было государство. Теперь же, во времена больших свобод, на каждого собственника вместе со счастьем собственности возлагается и множество обязанностей, например оплата капремонта. Но поскольку она накопительная, то обещанного приходится ждать даже более трех лет, а результат — в силу множества причин — не всегда бывает блестящим.

Как формируется новая полезная привычка — платить за капремонт, контролировать его ход и результат, нужна ли она и в чем корни проблем и скандалов, окружающих эту тему, а где — выход, который все ищут, рассказывают специалисты, политики, эксперты.

На мой же не технический, но пользовательский взгляд, одна из явных проблем в сфере неизбежности (а капремонт — определенно неизбежность) — это недостаточность и неэффективность коммуникаций на всех уровнях: государства и гражданина, управляющей компании, фонда и владельца жилья, исполнителей работ и собственников.

Одно из приоритетных направлений работы НКО «Фонд капитального ремонта» — организация капремонта в кредит. Как именно это работает?

Максим Боев

Данный механизм досрочного капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД), заложенный Жилищным кодексом, не работает повсеместно. Главная причина совсем не в стоимости и доступности кредитного ресурса. Собственники, собирающие средства в рамках общего котла фонда, уже на старте соглашаются с переплатой реальной стоимости ремонта. Зачастую эта переплата может быть кратно больше доступного на рынке процента по кредиту. Вопрос в пресловутой активности собственников при управлении своим имуществом. Именно в тех домах, где ремонт остро необходим в ближайшем будущем, как раз и проживает социально и имущественно крайне неоднородная категория собственников, которые зачастую игнорируют общедомовые собрания и ожидают, что все их проблемы решит муниципалитет. На фоне общей финансовой безграмотности (достигшей в 2017 г. самого высокого уровня за все годы опросов по этой теме) принятие решений о кредите, при всей объективной выгоде, практически невыполнимо. Для информационной работы городские власти не имеют ресурсов, а управляющие компании попросту не заинтересованы. Поэтому очевидный выход — введение института профессиональных управляющих МКД.

Александр Сидякин

В настоящее время основные механизмы кредитования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах законодательно проработаны. Так, в 2015 г. в ЖК РФ внесены изменения, которые позволяют провести ремонт с привлечением кредитных (заемных) средств — дополнена компетенция общего собрания. Решения о привлечении кредита принимаются квалифицированным большинством голосов, установлен запрет на смену способа формирования фонда капитального ремонта до погашения кредита (займа). В случае смены владельца специального счета к новому владельцу переходят также обязательства по кредитному договору.

Ряд банков разработал типовые продукты кредитования капитального ремонта со следующими параметрами. Заемщиками являются ТСЖ (ТСН), ЖСК — владельцы специального счета. Процентная ставка колеблется в диапазоне от 11 до 17% годовых. Срок кредитования составляет от одного года до пяти лет. Собственники погашают кредит с помощью взносов на капитальный ремонт, поступающих на специальный счет. Лидером в развитии кредитования капремонта является Ростовская область.

Илья Шулькин

В целом речь идет о формировании накоплений на капитальный ремонт не в общем котле, а на специальных сче-

тах домов. В этом случае собственники сами определяют не только перечень работ и их стоимость, но и сроки. В разных регионах ситуация с подобным способом накопления разная. Как правило, им пользуются только дома, организованные в ТСЖ и не передавшие функции управления УК. Доля таких домов относительно невелика, разброс по регионам от 5 до 30%. Остальные, как правило, собирают деньги в общий котел. Там изменение сроков ремонта весьма проблематично и, как правило, невозможно — слишком сложная процедура. Поэтому в целом это направление не работает.

Что касается идеи получить работы в кредит, из общего котла, но в сроки, утвержденные региональной программой (а именно это и должен делать фонд капремонта), то это в чистом виде пирамида. Поскольку в основе изначально заложен принцип недостаточности. Ремонты получают только первые дома. Остальным денег не хватает, а когда придет их черед, то первые снова уже будут нуждаться в ремонте. Проблема в том, что начисления и сборы должны как минимум обеспечивать ежегодно 10% жилого фонда полноценным капремонтом (с учетом инфляции). Тогда хотя бы раз в десять лет дома будут ремонтировать. Сейчас расчетная потребность удовлетворена в лучшем случае на 3–5%. И это лучшие показатели по стране. В Пермском крае, например, начисления составляют только 30% от реальной потребности, а сборы — 30% от начислений. Вот и считайте, когда можно получить реальный капремонт.

Как на сегодняшний день капремонт решает (и решает ли) проблему изношенности городской инфраструктуры? Какие новые подходы разрабатываются?

Елена Вторыгина

Действительно, городская инфраструктура в настоящее время сильно устарела. Сейчас в стране насчитывается 3,2 млн многоквартирных домов. Степень изношенности половины из них от 31 до 65%. А 210 тыс. домов изношены на 70%. Около 30% основных фондов ЖКХ полностью отслужили нормативные сроки. Поэтому проблема очень серьезная, требующая новых методов. Так, изменен подход к подбору подрядчиков для ремонта. Теперь все делается не в один, а в два этапа: сначала составляется реестр организаций, соответствующих всем требованиям законодательства, а затем проводится аукцион. Также обсуждаются изменения в финансировании и планировании: сначала средства предлагается направлять на срочные работы вроде ремонта кровли и фасадов, а все самое сложное переносить на более поздний срок. Кроме того, в ремонтные работы будут вовлекаться и сами собственники жилья. Рассматривается вопрос и о возможности оперативной замены подрядной

организации с одной на другую — в случае если в ходе ремонта первая не выполняет свои обязательства по срокам, качеству и объемам.

Александр Сидякин

В конце прошлого года утвержден паспорт приоритетного национального проекта «Формирование комфортной городской среды». Его цель: создать условия для системного повышения качества и комфорта в городах России. Для этого до 2020 г. ежегодно будут проводить комплекс первоочередных мероприятий по благоустройству в субъектах РФ (400 комплексных проектов по благоустройству и обучение 2000 специалистов). Всего в городах, где проведут мероприятия, проживают 100 млн человек. Важно, что муниципальные программы благоустройства должны быть синхронизированы с программами по замене инженерной инфраструктуры: так мы избежим ситуаций, когда сперва благоустраивают газон, а потом все перекапывают, чтобы заменить трубы.

Хватает ли средств, выделяемых на капремонт, еще и на то, чтобы повысить энергоэффективность?

Максим Боев

Конечно, размер взносов и расчетный объем затрат на капитальный ремонт в большинстве случаев не соответствуют потребностям. Но если приоритеты в определении видов работ расставляют собственники, а не чиновники муниципалитетов (при зачастую вредительской позиции УК), если в доме работает совет МКД, действует общее собрание из предельных денежных сумм, выделенных конкретному дому

на ремонт, то вполне можно найти средства и на проведение работ по энергоэффективности. Другое дело, что никто в подавляющем большинстве случаев не собираются думать о долгосрочных интересах собственников, об уменьшении их ежемесячных платежей за коммунальные ресурсы. Управляющим компаниям при поддержке местных властей гораздо интересней «втюхивать» жителям кабели энергоэффективные контракты и наживаться десятки лет.

КРУГЛЫЙ СТОЛ

Елена Вторыгина

Средства на это есть. Согласно постановлению правительства РФ № 18 от 17 января 2017 г., объем поддержки на мероприятия по энергоэффективности может составить до 5 млн руб. на один объект на срок не более чем пять лет. Экономия затрат тепловой и электроэнергии должна составлять не менее 10%. Эти средства, выделяемые через Фонд содействия реформированию ЖКХ, могут предоставляться на возмещение части затрат на уплату процентов за пользование займом или кредитом, использованным на капитальный ремонт общего имущества в МКД, куда входит и проведение данных мероприятий, и на возмещение части расходов по капитальному ремонту общего имущества в МКД. На поддержку могут рассчитывать собственники, чьи МКД не являются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, дома при этом должны быть оснащены коллективными приборами учета энергоресурсов. Пример Калининградской области показывает, что после проведения такого рода мероприятий экономия потребителей при оплате отопления составила 30–34%.

Кирилл Карабанов

Наш опыт показывает, что капитальный ремонт с применением энергоэффективных материалов и технологий не намного дороже обычного. Зато эти дополнительные расходы окупаются благодаря снижению трат на отопление и большей долговечности зданий. Фонд инфраструктурных и образовательных программ подготовил пакет предложений для капитального

Что нужно сделать, чтобы исправить ситуацию с капремонтом в России? Опыт каких стран можно перенимать как успешный?

Максим Боев

После приватизации жилья в России создалась уникальная для Европы ситуация: практически полная коллективная собственность в МКД и крайне неоднородный контингент проживающих в домах советского периода. Поэтому успешный капитальный ремонт таких домов — это всегда продукт эффективной социальной коммуникации собственников. Опыт проведения многочисленных общедомовых собраний показывает, что в подавляющем большинстве случаев правовые и хозяйственные вопросы вторичны, главное — ответственная позиция жильцов. Поэтому решение проблемы — это комплексная программа вовлечения молодых жителей МКД в социально-просветительские проекты в сфере ЖКХ и благоустройства городской среды, начиная со школы. Конечно, социальные проекты станут эффективными, только если будет развиваться система местного самоуправления и на места передадут не только полномочия, но прежде всего компетенции в сфере городского хозяйства.

Елена Вторыгина

Можно взять пример с Эстонии, где людям выплачивают компенсацию за капитальный ремонт дома после его проведения. Сначала квартирное сообщество, аналог нашего ТСЖ, проводит все необходимые работы, потом собирает все чеки, смету, копии договоров с подрядными организациями и передает в муниципалитет. Затем жители получают из бюджета компенсацию затраченных средств. Можно внедрить грантовую систему, действующую в Венгрии. Если в доме нужно что-то отремонтировать, то ТСЖ подает заявку, выбирает подрядчика и оплачивает за счет собственных средств жителей не менее 60% стоимости работ. Оставшиеся средства предоставляются из

ремонта, который предусматривает целый ряд энергоэффективных материалов и технологий. Мы использовали эти решения в нескольких регионах, и, как оказалось, расходы на ремонт увеличиваются не более чем на 5–10%. В то же время примерно на 30% сократились траты на отопление и жилищно-коммунальные услуги.

Многие из используемых материалов, например панели для утепления фасадов на основе базальта, пеностекольный щебень, значительно долговечнее традиционных. Кроме того, предложения предусматривают использование композитных углеродных лент для укрепления несущих способностей зданий. Таким образом, можно сэкономить не только на потреблении энергии, но и на увеличении межремонтного периода.

Илья Шулькин

Нет, не хватает. Вообще, норматив средств на капремонт рассчитан, исходя только из самых необходимых работ, и, как правило, всегда очень занижен, недостаточен. Минимальный экономически обоснованный норматив на 1 кв. м, исходя из действующих цен, не может быть меньше 15 руб. Для Пермского края он, например, 18 руб. 36 коп., а начисляют 8,28 руб. По политическим мотивам, разумеется, как и везде. И то, даже экономически обоснованный норматив не учтет мероприятия по энергоэффективности, кроме, возможно, замены утепления кровли. Поэтому энергоэффективные работы, например, при капитальном ремонте МКД в Пермском крае вообще не осуществляются.

Александр Сидякин

бюджета города. В Германии хорошо работает система льготного кредитования. Ремонт осуществляется за счет либо собственных средств граждан, либо льготных кредитных программ, которые предлагают местные банки. Плату за капремонт также рассчитывает УК, его размер зависит от конструктивных особенностей дома, в каждом домовладении он разный.

Александр Сидякин

Думаю, мы идем своим путем. Национальная программа капитального ремонта домов была запущена в России в середине 2014 г. Главным ее принципом является уверенность граждан в сохранности и целевом использовании собранных средств как через регионального оператора, так и через спецсчет дома. По инициативе депутатов фракции «Единая Россия» принимали меры по защите от инфляции. Деньги аккумулируются на специальных счетах, и на них начисляются проценты, равные ставке во вкладам. Как показывает статистика, собираемость взносов на капремонт среди собственников в 2014 г. была 65%, в 2015-м — 77%. В 2016 г. достигла рекордных 83%, или 123 млрд руб. За прошлый год в стране отремонтировано 41 тыс. 424 МКД. Взносы на капремонт по действующему законодательству хранятся в банках с размером уставного фонда не менее 20 млрд руб. Повышенные требования к банкам были одним из условий обеспечения доверия граждан, что их деньги не пропадут. В 2017 г. мы столкнулись с тем, что ЦБ отозвал лицензию в банках, и средства на спецсчетах на капремонт сторели. Такие случаи уже, к сожалению, есть. Это пока счетное количество домов, около ста. Но важно, чтобы здесь была субсидиарная ответственность РФ. Считаю правильным, если в случае отзы-

ва лицензии банка будут выплачивать полную компенсацию средств по спецсчетам на капремонт, а не приравнивать их к выплатам по физическим лицам.

Илья Шулькин

Думаю, льготное кредитование капремонта для домов, имеющих спецсчета, — хороший вариант поддержки. Это здорово будет мотивировать других собственников и подталкивать их к тому, что сменить форму управления домом и перейти на накопление по спецсчетам. (Хотя напрямую это не связано: можно иметь форму управления под УК и при этом копить деньги на спецсчете. Но лучше, конечно, создать ТСЖ.) Во

Недавно в Калужской области провели капремонт с применением нанотехнологий. Каковы перспективы этого направления?

Максим Боев

Использование материалов, невидимых человеческому глазу, — частая практика подрядчиков при производстве работ по капитальному ремонту МКД не только в Калуге. В Орле из таких материалов проведен ремонт на целой улице центральной части города. В этой связи перспективы мне видятся в виде лишения свободы этих нанотехнологов с большой дороги на срок от двух до пяти лет…

Елена Вторыгина

Надо сказать, что перспективы здесь самые широкие и разнообразные. При помощи нанотехнологий уже провели ремонты в той же Калужской области, Чувашии, Белгороде, Томске, Ульяновске, и везде они позволили существенно повысить энергоэффективность и одновременно снизить себестоимость ремонта. К примеру, в Чувашии стены ремонтируемого здания усилены углеродными композиционными лентами. Для утепления кровли применен пеностекольный щебень, который лучше сохраняет тепло, чем традиционный керамзит, он легче и долговечнее, в нем не размножаются бактерии. Чтобы укрепить стяжку на кровле, использовали композитную сетку. Для утепления фасада — модули из базальтовой ваты, более долговечные, с лучшими теплоизолирующими свойствами. В подъездах дома установили светодиодные светильники и датчики движения, которые позволяют экономить электроэнергию. В итоге это позво-

Реновация ветхого жилищного фонда городов — в каких случаях нужны радикальные решения, как в ситуации с хрущевками? Их действительно проще снести, чем отремонтировать?

Максим Боев

Очевидно, хрущевки — это проблема крупных мегаполисов, таких как Москва и Петербург. В областных центрах и тем более в малых городах ветхое жилье — это прежде всего чудовищный, часто просто не пригодный для проживания полубарачный жилой фонд. В таких условиях живет значительная часть населения страны, и говорить надо сегодня об этом и обсуждать не реновацию хрущевок, а проекты малоэтажного жилья эконом-класса в масштабах страны. «Хрущевки 2.0», возводимые быстро и с использованием современных материалов, вписанные в современное городское пространство, проникнутые идеями общественной коммуникации и пронизанные современной инфраструктурой, — вот актуальная задача национальной реновации жилого фонда.

всем цивилизованном мире собственники платят взносы на капремонт. Поэтому успешных заграничных примеров много. При этом чем хуже состояние дома, чем он старше, тем выше взносы и тем ниже стоимость собственности в этом доме. Мир давно отрегулировал этот вопрос. Можно посмотреть на Германию, весьма интересный опыт. У нас в России проблема лишь в иждивенческой позиции большинства наших граждан, а также в некомпетентности и коррумпированности тех, кто управляет подобными процессами. Видите ли, когда есть платеж, а нет результата от него, нет реальных ремонтов и нужных работ, то и желание платить пропадает даже у тех, кто готов это делать.

В Калининградской области провели капремонт с применением нанотехнологий. Каковы перспективы этого направления?

лило сократить потребление газа на 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Похожие проекты были также реализованы в Томске и Ульяновске. Вне всякого сомнения, использование нанотехнологий — одно из самых перспективных направлений.

Кирилл Карабанов

Проекты, аналогичные тому, что был реализован в Калужской области, осуществляются и в других регионах России. Все они подразумевают ремонт типовых зданий, поэтому мы ведем работу и по тиражированию этого опыта на подобных объектах по всей стране. Уже сейчас на сайте Фонда инфраструктурных и образовательных программ можно ознакомиться с проектами и запросить документацию для ремонта с применением инноваций и нанотехнологий.

Илья Шулькин

В принципе, применение современных технологий при строительстве и капремонте вполне оправданно. Но для оценки реальной эффективности подобных решений, а также для их полноценного внедрения требуется эффективный и подготовленный менеджмент. Такие управленцы встречаются нечасто. В большинстве случаев работают старые спецы от ЖКХ (и это еще неплохой вариант) или же проходимцы (в случае с Пермским краем). И в том и другом случае тиражировать подобные решения нереально.

Реновация ветхого жилищного фонда городов — в каких случаях нужны радикальные решения, как в ситуации с хрущевками? Их действительно проще снести, чем отремонтировать?

Кирилл Карабанов

Вероятно, экономически целесообразно сносить хрущевки и строить на их месте новые, более комфортные и вместительные дома. Но эта модель вряд ли будет работать для небольших городов, где цена на недвижимость не очень высока и такой проект не может окупиться.

Илья Шулькин

Радикальные решения требуются, если дом разрушается или инженерные сети — одноразовые. Дома из шлакоблока уже разрушаются, хотя они не признаны аварийными в большинстве своем. Общепринятая мировая практика такова: если для приведения дома в нормативное состояние требуется 50% и более от средней стоимости нового жилья, то проще снести и построить новый.