

# **Новый подъезд к ремонту. Взносы за капремонт россияне смогут снизить до минимума, но тогда им придется стать казначейми и прорабами**

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.**

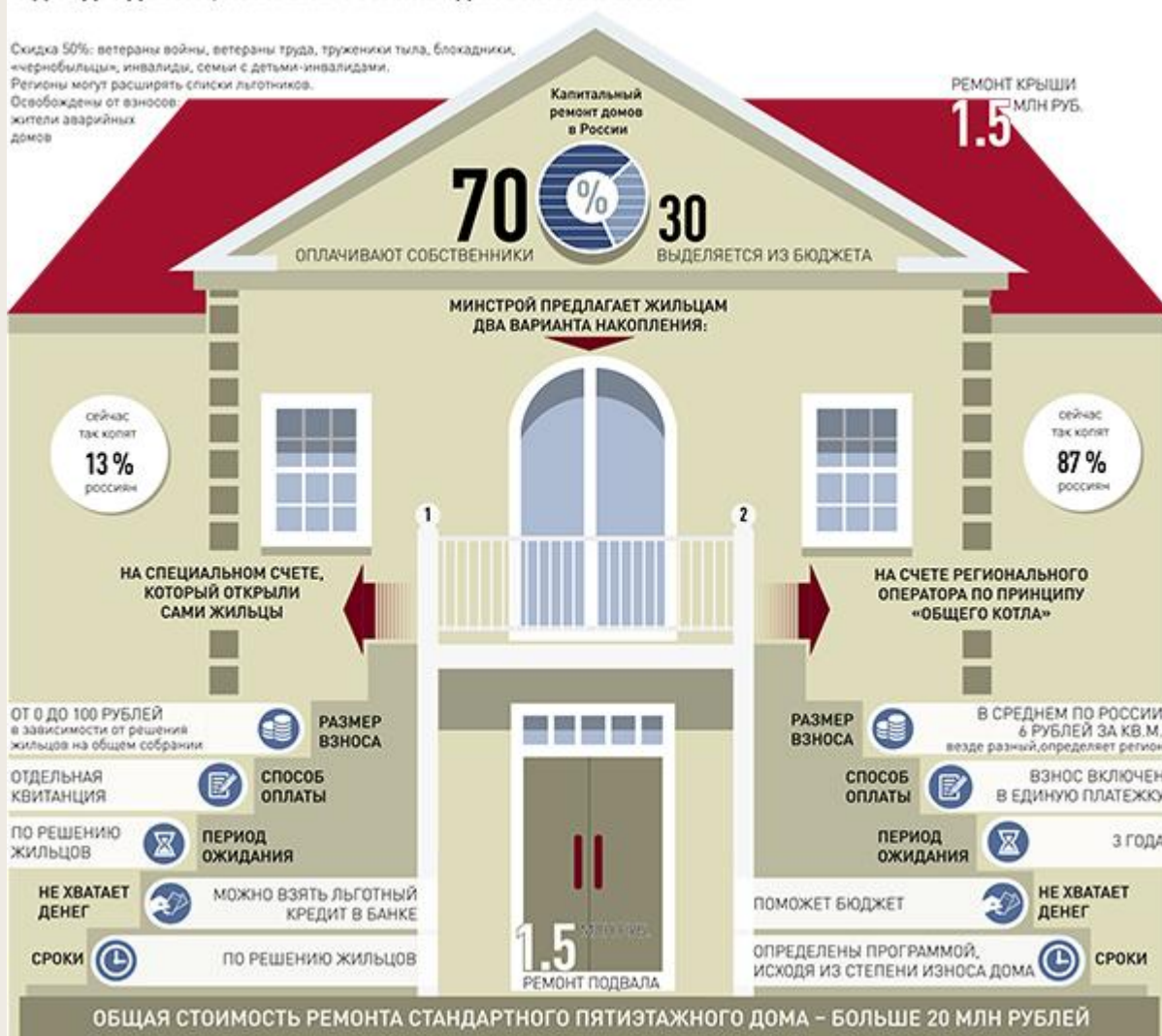
**Андрей Чибис:** В России пришло время большого ремонта. А все потому, что построенные в прошлом веке дома именно сейчас начали разрушаться. В нашей стране почти 2,5 миллиона многоквартирных домов, а это почти 3 миллиарда квадратных метров жилого фонда. Чтобы они оставались безопасными для жителей, 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

Скидка 50%: ветераны войны, ветераны труда, труженники тыла, блокадники, «чернобыльцы», инвалиды, семьи с детьми-инвалидами. Регионы могут расширять списки льготников. Освобождены от взносов жители аварийных домов



**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?**

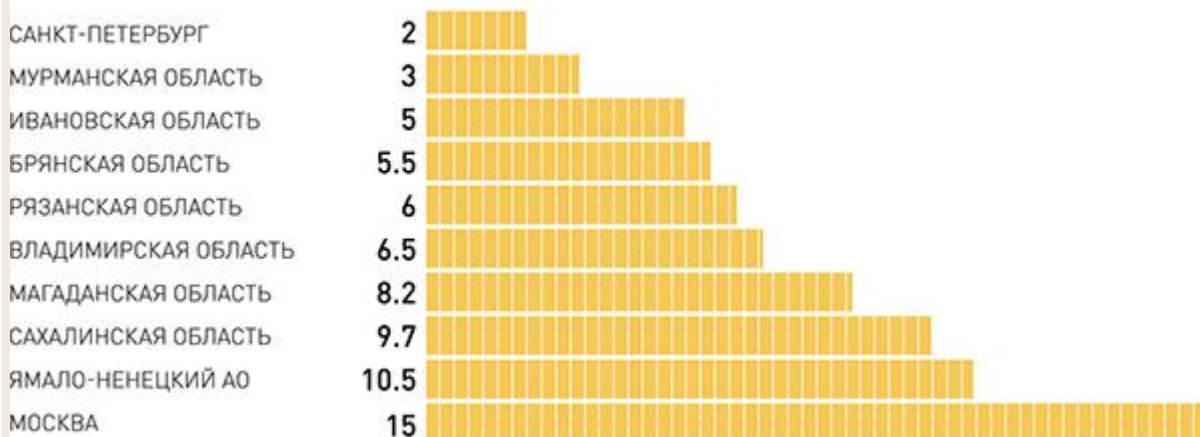
**Андрей Чибис:** На федеральном уровне такой необходимости нет, а вот региональные власти могут это сделать уже сейчас, ориентируясь на "толщину" своей казны. Например, там можно временно - лет на пять - освободить от взносов жителей новостроек. Дома только построены, что там ремонтировать? Но повторяю, 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 ремонтировать, 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.

## Визитная карточка

Андрей Владимирович Чибис родился 19 марта 1979 года.

Окончил Московский университет потребительской кооперации.

С 2001 по 2004 год - адвокат (частная юридическая практика).

С 2004 по 2005 год - советник губернатора Рязанской области, затем - начальник Экспертного отдела Администрации президента Чувашской Республики.

С 2006 по 2007 год - начальник отдела сопровождения Национального проекта "Доступное жилье" Минрегиона России.

С 2007 по 2008 год - начальник Управления развития рынка доступного жилья Госстроя.

С 2008 по 2011 год - председатель Совета директоров ОАО "Российские коммунальные системы".

С 2011 по 2012 год - исполнительный директор Института социально-экономических и политических исследований.

С 2011 по 2013 год - исполнительный директор НП "ЖКХ Развитие".

С декабря 2013 года - заместитель министра строительства и ЖКХ России.

С октября 2014 года - Главный государственный жилищный инспектор России.

## Законопроект

### Деньги не сгорят

Россияне, которые решили самостоятельно копить средства на капитальный ремонт своего дома, в случае отзыва лицензии у банка могут быть спокойны - они получат свои деньги в полном объеме. Об этом говорится в законопроекте, который подготовил министр.

Речь там идет о субсидиарной ответственности государства по вкладам жильцов, открывших специальный счет в кредитной организации. Государство будет не просто страховать вклады на определенную сумму, но и возвращать все накопленные средства в случае закрытия банка.

"Фонды капитального ремонта имеют накопительный характер, а с учетом долгосрочности накопления могут быть подвержены обесцениванию в результате



инфляции, а также потере в результате отзыва лицензии у банка, - говорится в пояснительной записке к документу. - При этом установленные Жилищным кодексом требования к уставному капиталу таких банков в размере 20 миллиардов рублей не рассматриваются как достаточное основание полагать, что у таких банков отсутствует риск отзыва лицензии в долгосрочной перспективе".

А самим жильцам могут дать возможность размещать средства на высокодоходные депозиты в 50 крупнейших банках страны. Это поможет привлечь к индивидуальному накоплению еще больше россиян, полагают эксперты.

Между тем новый механизм "субсидиарной ответственности" государства по вкладам не предусматривает правок федерального или региональных бюджетов на предмет дополнительных расходов.

"Очень хорошая идея, я бы даже сказала, что другого варианта просто нет", - заявила в беседе с корреспондентом "Российской газеты" исполнительный директор некоммерческого партнерства "ЖКХ Контроль" Светлана Разворотнева. По ее словам, на сегодняшний день деньги на специальных счетах очень уязвимы. В первую очередь, конечно, с точки зрения оздоровления банковского сектора, которое сейчас проводит Центробанк. Застрахованным от отзыва лицензии не может быть ни один из банков, даже в первой сотне.

Она согласна, что государственная гарантия сможет привлечь еще больше активных россиян к самостоятельному управлению своим домом. Еще же больше их станет, когда регионы начнут упрощать перевод накоплений с общего счета Фонда капремонта на самостоятельные спецсчета. Такие поправки в закон об основах жилищной политики, к примеру, внес в Мосгордуму мэр столицы Сергей Собянин. Московский законопроект как раз и подразумевает сокращение срока возврата уже перечисленных взносов на капремонт с двух лет до трех месяцев.

"Многие ТСЖ жалуются, что не успели вовремя открыть индивидуальный счет и взносы жильцов автоматически "ушли" к региональному оператору, - говорит Светлана Разворотнева. - Надо сделать так, чтобы эту ситуацию успеть исправить вовремя".

Кроме того, по мнению эксперта, надо подумать еще над тем, как обезопасить жильцов от мошенников, которые под видом посредников предлагают открывать в банках, а потом пропадают с деньгами.

[Источник](#)