

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В РОССИИ – БОЛЬШЕ, ЧЕМ РЕМОНТ

П. Р. Качкаев, депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

Ключевые слова: программа капремонта, многоквартирный жилой дом, энергосберегающие мероприятия, финансовая поддержка, энергосервисные контракты



Сегодня капитальный ремонт – самая обсуждаемая тема не только на общественных площадках, но и в Государственной Думе: ни одна рабочая неделя и пленарное заседание не обходятся без рассмотрения тех или иных вопросов по капитальному ремонту.

Конечно, вопросы проживания в теплом, сухом, светлом доме как результат качественного капитального ремонта для граждан России очень важны. Однако сегодня можно констатировать, что большинство собственников в первую очередь задумываются о том, что необходимо предпринять, чтобы платежи за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) не только не росли пропорционально инфляции, но и уменьшались. Как сделать так, чтобы затраты на отопление, горячее водоснабжение и общедомовые нужды не составляли большую половину суммы при оплате ЖКУ?

В этом году в стране начинает уделяться приоритетное внимание национальному проекту «ЖКХ и городская среда». Одним из его направлений является обеспечение качества жилого фонда, включающее в себя систему капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) – подраздел «Капитальный ремонт».

Можно с уверенностью сказать, что самый масштабный проект в сфере капитального ремонта жилого фонда в истории страны, включая период СССР, состоялся. Программа капитального ремонта успешно действует и в настоящее время – объемы капитального ремонта значительно увеличиваются, и в деятельность включились все регионы и субъекты Российской Федерации.

На сегодня в региональную программу капитального ремонта вошло более миллиона многоквартирных домов, не считая зданий блокированной застройки. Это примерно 2,2 млрд м². То есть в программе капитального ремонта участвует практически каждый многоквартирный дом.

Программа капитального ремонта

Обратимся к цифрам. Внедрение программы капитального ремонта началось в 2014 году. Тогда было собрано 36 млрд руб. взносов на капитальный ремонт, а собираемость средств составила порядка 67 %. В результате за 2014 год было отремонтировано 36,4 млн м² жилых помещений (8,1 тыс. МКД).

В 2015 году количество квадратных метров увеличилось практически в 2 раза. На собранные 52,3 млрд руб. было отремонтировано 66 млн м² жилья, многоквартирных домов, жилых помещений по стране.

В прошедшем, 2016 году было отремонтировано более 135 млн м² (41,4 тыс. МКД). В целом на программу капитального ремонта было собрано более 100 млрд руб. Собираемость средств по стране достигла почти 86 %. Нужно отметить, что в 9 регионах собираемость составила 95 % и выше.

Приведенные данные подтверждают, что программа капитального ремонта действует, и действует успешно. И сегодня, на мой взгляд, необходимо заниматься дальнейшим совершенствованием капитального ремонта наших многоквартирных домов.



Нормативно-правовое регулирование

После принятия в 2012 году федеральный закон № 271-ФЗ¹, который установил основные принципы проведения и финансирования капитального ремонта, был актуализирован и претерпел значительные изменения. Эти изменения были в основном призваны сделать его более прозрачным, действенным, безопасным для взносов российских граждан, независимо от того, куда направляются деньги: в «общий котел» или на спецсчет многоквартирного дома. Важно, чтобы эти взносы постоянно работали и повышали комфортность нашего проживания.

¹ Федеральный закон от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Ужесточение требований

Формирование нормативно-правовой базы по капитальному ремонту практически завершено. Отмечу несколько моментов того, что было сделано в последнее время. В первую очередь ужесточены требования к региональным операторам капитального ремонта.

1. Сегодня региональные операторы обязаны предоставлять гарантию на работу, выполняемую по капитальному ремонту, на срок до 5 лет и отвечают перед собственниками.

2. Введен жесткий контроль за деятельностью региональных операторов со стороны государственного жилищного надзора, со стороны прокуратуры, со стороны региональных счетных палат. Предусмотрена ежегодная независимая аудиторская проверка.

3. Введено ежеквартальное предоставление региональными операторами информации по работам, которые проводятся по каждому многоквартирному дому, где заказчиком выступает региональный оператор, и движению средств с доведением этой информации до жителей в открытом доступе.

4. Регионами законодательно утверждены предельные стоимости работ по капитальному ремонту. За превышение этих цифр отвечает региональный оператор (РО).

5. Остатки временно свободных средств регионального оператора и спецсчета, которые собираются на капитальный ремонт, защищены от инфляции федеральным законом № 176-ФЗ². Сегодня введено такое понятие, как спецдепозит, где эти средства могут размещаться на депозитных счетах.

6. Уточнены (сокращены) сроки перехода с «общего котла» на спецсчет.

7. Все решения по капитальному ремонту принимаются только общим собранием жильцов.

8. Управляющие компании могут участвовать в приемке работ по многоквартирному дому. Также могут участвовать в этой приемке и представители собственников, которые выбираются на общем собрании.

9. Предусмотрено проведение дополнительных работ по капитальному ремонту.

Направления по актуализации нормативно-правового обеспечения

В настоящее время Государственной Думой совместно с Правительством Российской Федерации и Минстроем России ведется работа по уточнению нормативно-правового обеспечения по основным четырем направлениям:

- внедрение энергоэффективного капитального ремонта;
- решение вопросов по выработке механизмов льготного кредитования капитального ремонта;
- обеспечение начисления процентов на спецсчета, исходя из ставки депозита;
- усиление федерального контроля за качеством региональных программ и сроками их выполнения.

Стимулирование к энергосбережению

Сегодня уже понятно, что сам по себе капитальный ремонт – это хорошо. Хорошо, когда не течет крыша, а в подвале сухо. Но когда плата за тепловую и электрическую энергию и общедомовые нужды составляет более половины суммы платежа за ЖКУ, то поневоле начинаешь задумываться о возможностях ее снижения.

И собственники должны сами решать, что необходимо сделать в конкретном МКД, и знать, какую поддержку они могут получить для решения этих вопросов в качестве стимула вложения собственных или заемных средств.

Кредитование энергосбережения

Для стимулирования привлечения кредитных средств и оплаты работ по энергосбережению и энергоэффективности в январе 2017 года было принято постановление

² Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³ Постановление Правительства РФ от 17 января 2017 года № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов».





Правительства РФ № 18³, утвердившее правила предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ (далее – Фонд). Документом предусмотрено:

- возмещение части расходов на уплату процентов за кредитные ресурсы, полученные в целях оплаты капитального ремонта;

- возмещение части расходов на оплату работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности, выполненных в ходе работ по капитальному ремонту.

Сегодня Фонд участвует в предоставлении льгот по процентной ставке тех средств, которые будут выбраны собственниками в качестве займа, или кредита на капитальный ремонт. Также Фонд может гасить до 50 % затрат, которые направлены на внедрение энергоэффективных технологий в тот или иной многоквартирный дом.

Энергосервисные контракты

Следующим направлением стимулирования управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций в проведении работ по повышению энергоэффективности должно быть уточнение порядка заключения и действия энергосервисных контрактов. По данному вопросу уже давно ведутся дебаты, и в 2012 году были созданы примерные условия, утвержденные приказом Минрегиона России

№ 252⁴. Однако данный приказ, на наш взгляд, не стимулирует ни собственника, ни инвестора к вложению средств в энергосервисные контракты, поскольку в нем четко не прописаны порядок возврата и гарантируемая выгода инвестора. Другими словами, нет 100-процентной гарантии, что инвестор их возвратит и сам получит какую-то минимальную плановую прибыль.

Насколько известно, сегодня готовятся поправки в федеральный закон, где будут прописаны права общего собрания, которое должно принимать решение по установлению размера вознаграждения, фиксированным платежам на 5 лет с зачислением разницы в доход инвестора и решать вопросы допуска в квартиры собственников МКД.

Над тем, как стимулировать тот или иной многоквартирный дом к принятию и заключению энергосервисных контрактов, мы плотно работаем сегодня с Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации.

В заключение еще раз хочется подчеркнуть, что жителям уже важно не только то, течет ли крыша и сухой ли подъезд, им важнее, чтобы они как можно меньше платили за тепло, свет и общедомовые нужды. ■

Статья подготовлена по материалам выступления на Первой Всероссийской конференции «Оборудование и технологии капитального ремонта зданий» (подробнее на с. 8).

⁴ Приказ Министерства регионального развития РФ от 27 июня 2012 года № 252 «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме».