

Капитальный ремонт

Четверг 11 апреля 2019 №64 (6544 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

19	Есть ли смысл менять общий котел на специальные счета	20	Зачем жителям новостроек копить на модернизацию своих домов уже сейчас	20	Кто платит за комфортную жизнь в Москве, и при чем здесь банки
----	---	----	--	----	--

Капремонт со столичным размахом

Московская программа капитального ремонта, ставшая для российской столицы одним из самых масштабных проектов модернизации жилья наряду с реновацией, признана одной из самых эффективных. По мнению властей и экспертов, темпы, с которыми она реализуется в городе, считаются одними из самых высоких в стране.

— [главная тема](#) —

До конца года в рамках программы в Москве планируется отремонтировать почти 2 тыс. домов площадью 9,2 млн кв. м. В общей сложности до 2044 года работы должны быть проведены в 27,9 тыс. домов — это 248,8 млн кв. м, что соответствует 10% площади всех домов, включенных в программы капремонта в стране. Эффективность программы обусловлена тем, что в столице установлен экономически обоснованный тариф, позволяющий покрыть расходы на необходимые работы, а также обеспечить адресный и комплексный подходы к проведению капремонта. По итогам 2018 года Москва сохранила статус одного из лидеров по темпам выполнения программы капитального ремонта многоквартирных домов. Как сообщили „Ъ“ в Минстрое России, столица заняла первые строчки по таким показателям, как собираемость взносов, темпы реализации региональной программы, эффективность использования средств взносов.

Модернизация жилья

В полную силу общероссийская программа капитального ремонта стартовала с 2014 года. Одной из главных ее задач считается поддержание устаревания инженерных систем домов. Предполагается, что при проведении работ в полном объеме дом может нормально эксплуатироваться еще 25–30 лет. Тогда, как поясняют в Минстрое, появилась обязанность по уплате взносов у жителей 62 регионов, а в 2015 году — еще у 21, включая Москву. В свою очередь, столичные власти отмечали, что такая отсрочка позволила им учесть все плюсы и минусы, которые ранее выявились в регионах, а также сбалансировать финансовые возможности с объемом работ.

В Москве городская программа капремонта воспринимается прежде всего как проект модернизации жилого фонда. Столичные власти нередко акцентировали внимание на том, что капитальный ремонт стал самым масштабным для города проектом — это можно объяснить как минимум объемами работы. Как ранее отмечал заместитель мэра Москвы по вопросам ЖКХ и благоустройства Петр Бирюков, за четыре года капремонт «фактически охватил каждый четвертый многоквартирный дом на территории города, включенный в программу».

По данным портала «Реформа ЖКХ», в 2018 году было отремонтировано 2,2 тыс. домов. В текущем году работы должны быть проведены почти в 2 тыс. домов.

По своим стандартам

Среди ключевых особенностей московской программы капремонта — адресное планирование видов и сроков работ, основанное на мониторинге состояния жилых домов. Так, в первые годы программы делается акцент на ремонт домов, находящихся в наиболее неудовлетворительном техническом состоянии. Столичные власти заявляют о комплексном подходе, при котором в доме одновременно ремонтируются все системы до его полного восстановления — для этого перечень работ был существенно расширен по сравнению со стандартным набором, предусмотренным Жилищным кодексом. Так, в Москве помимо стандартных работ по ремонту фасадов, крыши, основных инженерных систем (водоснабжение, газоснабжение, центральное отопление и другие) предусматриваются также работы по ремонту систем дымоудаления и пожарного водопро-

вода, внутреннего водостока и замене мусоропроводов. В 2017–2018 годах московские власти добавили в свои планы по капремонту также обновление подъездов и замену окон в местах общего пользования.

Помимо этого перечень работ может быть расширен и общим собранием собственников конкретного дома: его можно сразу дополнить работами из более позднего периода программы. Пользуясь этим правом, москвичи добавили более 5 тыс. работ. Кроме того, общее собрание собственников может принять решение о проведении досрочно некоторых работ, например ремонта фасадов и крыши. А в случае, если дом был отремонтировал до включения в перечень работ по замене окон в подъездах и капремонту самих подъездов, собственники могут инициировать проведение этих работ в 2019–2020 годах. Одновременно с этим на собственников возлагается обязанность по контролю за проведением капремонта: жильцы на общем собрании выбирают представителей, которые от их имени будут участвовать в приемке работ. Без подписи таких уполномоченных представителей жителей в акте приемки работы подрядной организации не могут быть оплачены.

Вызов лифта

Отдельное внимание уделяется модернизации лифтового хозяйства — в рамках капремонта реализуется программа по его обновлению, которая, как утверждают в городском фонде капремонта, не имеет аналогов в стране. Программа замены лифтового оборудования в столице была запущена в 2011 году, то есть до старта самого проекта капремонта. Объясняется это тем, что к тому времени в Москве количество лифтов, полностью отработавших свой срок, достигало 16 тыс.— они устаревали со скоростью 2 тыс. штук в год. В 2011–2018 годах было заменено более 32 тыс. лифтов. С 2015 года лифты меняют в рамках региональной программы капремонта. Как ранее пояснял глава Фонда капремонта Москвы Артур Кескинов, плановая работа с 2011 года позволила в 2018 году перейти к замене лифтов уже в срок истечения его нормативного срока службы без дополнительных продлений срока его эксплуатации.

В общей сложности планируется заменить 112 тыс. лифтов — почти 25% всех машин, включенных в программы капремонта в России. Цель — соответствовать требованиям технического регламента таможенного союза «Безопасность лифтов», к требованиям которого все лифты с истекшим сроком службы должны быть приведены к

КАК ОТБИРАЮТСЯ ПОДРЯДЧИКИ

Вопрос надежности подрядчиков, выполняющих капитальный ремонт жилых домов, волнует даже тех москвичей, которые вносят плату в общий котел. Как пояснили в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, прежде чем та или иная компания становится контрагентом региональной программы, дотошно изучается каждая из них. Сначала компании-претенденты проходят специальный квалификационный предварительный отбор, во время которого учитывается сразу несколько факторов, призванных максимально обезопасить заказчиков капремонта от возможных форс-мажоров. Например, учитываются опыт работы претендентов на рынке оказания запрашиваемых услуг, наличие необходимого персонала и отсутствие задолженности по налогам. По сути, этот механизм призван отсеять фирмы-однодневки. Еще один из критериев — допуск со стороны саморегулируемых организаций. Это тоже своего рода «подушка безопасности». Следующий этап — это электронный аукцион, куда допускаются подрядчики, прошедшие предварительный отбор.

Такие правила выбора контрагентов для реализации региональных программ по капремонту действуют по всей стране. Москва активно участвовала в их разработке — например, была предложена возможность разыгрывать в одном лоте проектирование и строительно-монтажные работы. В связи с чем генеральный подрядчик теперь несет полную ответственность на всех этапах за то, что происходит на объекте. Были внесены изменения, позволившие привлекать к капитальному ремонту бюджетные учреждения. Конечно же, они участвуют в аукционах на равных условиях. Есть еще ряд предложений, которые Москва направила в профильное министерство: одно из них уже используется в заключаемых фондом договорах. Теперь аванс помимо вышеперечисленных требований выдается на условии банковского сопровождения договоров.



2020 году. К самим лифтам, устанавливаемым по программе капремонта, предъявляются новые требования: увеличенные габариты проема там, где это позволяет лифтовая шахта, более яркое энергоэффективное светодиодное освещение кабины, современные панели управления (оснащенные электронным табло, кнопочными элементами со шрифтом Брайля).

Заплати и живи

Размер взносов в Москве — один из самых высоких в стране: после очередного повышения с 1 января 2019 года жители столицы платят минимум по 18,19 руб. с квадратного метра, если общее собрание собственников в конкретном доме не установит больший размер взноса. В 2015 году взносы составляли 15 руб. с квадратного метра, а с 1 июля 2017 года тариф был повышен до 17 руб. Как пояснили в федеральном Минстрое, минимальный размер взноса устанавливается в регионах на основе оценки потребности в средствах на проведение капремонта, возможностей дополнительного софинансирования расходов за счет средств региона, а также с учетом доступности платы для граждан. В 2018 году, по данным портала «Реформа ЖКХ», было собрано 44,8 млрд руб. взносов на капитальный ремонт, уровень собираемости в Москве оценивается как очень высокий — 96,5% при среднероссийском уровне 95%. При этом все средства, находящиеся на счете столичного фонда, находятся под обязательствами под выполнение действующих договоров по капитальному ремонту.

У граждан есть возможность выбора — собирать деньги в едином городском фонде капремонта (так называемый общий котел) или же на специальном счете своего дома. Общий котел предполагает, что средства поступают на счет регионального фонда капремонта, который и выступает заказчиком ремонтных работ. Примечательно, что в Москве большей популярностью пользуется пока именно этот механизм: по данным сайта «Реформа ЖКХ», на счете регионального оператора аккумулируется 88,3% взносов москвичей. Хотя ранее к нему высказывалось множество претензий — в частности, из-за того, что жители в таком случае фактически платят за ремонт других строений, хотя их дом может ремонтироваться спустя десять лет.

Для новостроек более предпочтительным считается вариант накопления средств на капремонт на специальном счете. Такой счет открывается на один конкретный дом, а накопленные на нем средства принадлежат собственникам помещений в МКД (без решения общего собрания собственников распоряжаться ими никто не может). Московские власти со своей стороны упростили для граждан, передумавших держать средства в общем котле, их перевод на спецсчета: сокращен срок вступления в силу решения собственников помещений в МКД о переходе со счета регионального оператора на спецсчета с двух лет до трех месяцев.

Московский элемент

По оценкам исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта Анны Мамоновой, Москва всегда достаточно эффективно выполняла работы по капремонту. «В столице», — говорит она, — «практически самый высокий темп реализации программы капремонта, и, если работы продолжатся теми же темпами, она будет исполнена в срок». Комплексный подход к капремонту эксперт называет одним из преимуществ московской программы: по каждому дому делается ремонт всей инженерии, в результате дом сдается в полностью восстановленном состоянии по всем техническим параметрам. «В регионах из-за недостатка средств (в связи с небольшими размерами взносов населения) капремонт обычно делается по частям. В один год — водоснабжение, в другой — фасад», — добавляет она. «В Москве взнос учитывает все виды работ, програм-

ма финансово сбалансирована, что позволяет выполнять ее на высоком уровне и включать в нее дополнительные работы», — говорит Анна Мамонова. Например, в отличие от многих субъектов, в Москве в рамках капремонта проводится замена батарей, капитальный ремонт подъездов.

С ней соглашается исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. Она отмечает, что Москва — единственный регион, который установил экономически обоснованный тариф, а также исходит из принципа адресной поддержки. В остальных регионах плата населения за капремонт в среднем составляет 6–8 руб., что явно недостаточно для качественного выполнения всех запланированных работ. По словам эксперта, в таких субъектах РФ остро стоит проблема финансовой устойчивости региональных фондов капремонта. Например, программу ускоренной замены лифтов можно реализовать практически только в Москве. В остальных регионах тариф не позволяет это сделать. По мнению госпожи Разворотневой, регионам придется последовать за опытом Москвы и делать программу адресной. «В противном случае им нужно будет повышать тариф или же дофинансировать фонды», — считает она. Например, добавляет эксперт, в Санкт-Петербурге выделяется большая субсидия из регионального бюджета, но она распространяется только на средства общего котла, поэтому в городе практически нет спецсчетов. «В других регионах жители не могут перейти на спецсчета, поскольку их взносов не хватит на необходимый объем работ, в столице же люди реально могут выбрать способ накопления средств на капремонт», — отмечает Светлана Разворотнева.

Отдельное внимание Анна Мамонова обращает на строительный контроль, который ведется в течение всего периода работ: от закупки подрядчиком стройматериалов до конца ремонта, что позволяет обеспечить длительную эксплуатацию в течение межремонтного периода. Впрочем, рассказывает Светлана Разворотнева, и в Москве фиксируется большое количество жалоб на качество капремонта — связано это в первую очередь с беспрецедентными масштабами капремонта в столице. Но все-таки Москва довольно оперативно реагирует на эти жалобы, к тому же к решению таких проблем активно подключились и общественники, добавляет эксперт.

Евгения Крючкова

Чтобы крыша не текла

— [инструкция к применению](#) —

Практически каждый собственник жилья в Москве платит за капитальный ремонт домов — это одна из важных статей расходов для горожан. „Ъ“ при поддержке фонда «Институт экономики города» составил специальные карточки, где можно найти ответы на некоторые актуальные вопросы по этой теме.

— Обязан ли собственник жилья нести расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме?
— Да, должен нести эти расходы соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Эти обязанности регулируются Жилищным кодексом РФ.
— Каков размер взноса?

— С 1 января 2019 года для собственников жилья в Москве установлен тариф 18,19 руб. за 1 кв. м. Размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен. Это оправданная мера, поскольку в этом случае у фонда появляется возможность производить при капитальном ремонте существенно большее количество видов работ по сравнению с другими регионами.
— Кто вносит платежи за капремонт, если многоквартирный дом находится в городской собственности?
— Постановление Правительства Москвы №528-ПП от 26 августа 2015 года предполагает, что если помещение находится в собственности столицы, то взносы оплачивает Департамент городского имущества. Взносы на капитальный ремонт за помещения, переданные государственным уни-

тарным предприятиям города, уплачиваются ими самостоятельно за счет собственных средств.
— За какой срок будут переведены деньги собственников жилья на спецсчета, если они решат отказаться от формирования этих средств на счете регионального оператора по капремонту?
— По решению города это происходит через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников жилья.
— На какой срок формируются региональная программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах?
— В Москве эта программа составляется на 30 лет.
— Что ложится в основу региональной программы капремонта?
— Прежде всего данные о сроках ввода многоквартирных домов в эксплуатацию,

их технических характеристиках, а также сведения о проведенных капитальных ремонтах инженерных систем, содержащиеся в автоматизированных информационных системах Москвы, автоматизированных информационных системах органов исполнительной власти города и подведомственных им организаций, а также на основании данных технических паспортов на здания.
— Какие критерии учитываются при очередности проведения капремонта общего имущества жилых домов?
— Во-первых, продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома. Во-вторых, оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов дома.
— Какие работы и услуги по капремонту могут быть оплачены за счет минимального размера взноса?

— В Москве в этот перечень входит ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации. Также предусмотрены замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт. Минимальный размер взноса позволяет рассчитывать также на ремонт крыши, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу, фасада, фундамента, внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, пожарного водопровода. Возможен также ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования, и внутреннего водостока. С 2017 года меняются окна в местах общего пользования, а с 2018-го в региональную программу в Москве включен капитальный ремонт подъездов.

Review Капитальный ремонт

Подъем на высоту



— реальный сектор —

В текущем году в Москве в рамках региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах планируется заменить 1,82 тыс. лифтов в 420 домах. Это достаточно важная составляющая обновления жилищного фонда. К тому же у Ростехнадзора как регулятора отрасли ужесточились требования — например, сейчас при замене лифтов ведомство требует отремонтировать машин-

ное помещение, шахты, заменить элементы и питающие цепи освещения. Ужесточение требований, казалось бы, должно было привести как минимум к перенастройке определенной части производственных мощностей, как максимум — к увеличению цен. Если рассматривать Москву в ряду других крупных городов, где так же активно реализуются свои региональные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, то в случае с заменами лифтов российской столице повезло больше

всего. Опять-таки если брать среднюю стоимость замены лифта в девятиэтажном доме в Подмосковье, Екатеринбурге этот показатель составляет 2 млн руб., а в Краснодаре — 2,2 млн руб. Москве еще повезло и с тем, что в силу объективных причин в городе работают лифтостроительные предприятия с серьезным бэкграундом и гибкостью, позволяющим модернизировать производство по современным требованиям. О том, как работают эти предприятия, подробнее в материалах „Ъ“.

Комфорт-класс от «Мослифта» Скоростные щербинские

Сегодня в столице нет ни одного дома, где был бы лифт старше 25 лет. За последние годы старые подъемные машины заменили на новые в одной трети московских многоэтажек в рамках программы московского капремонта. АО «Мослифт» — один из участников этого масштабного проекта.

В столице в течение шести лет начиная с 2011 года старые лифты, находившиеся в эксплуатации более четверти века, активно меняли на новые и почти заменили повсеместно. «С 2018 года власти города начали плановую замену лифтов по истечении срока эксплуатации. Все лифты в жилых домах Москвы включены в региональную программу капитального ремонта с указанием конкретных сроков замены, исходя из нормативных сроков службы», — говорит генеральный директор АО «Мослифт» Вартан Авакян.

Это предприятие создано в январе 1953 года на базе конторы по ремонту лифтов треста «Мосгоржилэлектро», затем компания довольно быстро была преобразована в трест «Лифтремонт», а в своем нынешнем виде «Мослифт» существует с 2013 года. За время работы компания смонтировала и запустила не одну тысячу лифтов. Сегодня эта организация является одной из крупнейших в своей отрасли компаний в России и самой крупной в Москве: она обслуживает каждый второй московский лифт. К слову сказать, в столичных многоэтажках насчитывается около 70 тыс. лифтов, которые обслуживает АО «Мослифт», плюс к этому в Москве работает более 700 ОДС и подъемников для малоомобильных граждан. В 2015–2017 годах сотрудники предприятия заменили 1744 лифта, в 2018 году — еще 353 лифта. По официальным данным, в многоквартирных домах Москвы установлено свыше 112 тыс. лифтов, а это почти четверть всех лифтов в России. Лифтами оборудовано 21,89 тыс. домов, из них больше половины — объекты выше десяти этажей. Процесс замены идет постепенно и уже достиг некоторого баланса: количество устаревающих лифтов и заменяемых сравнялось.

Замена лифтов в жилых домах столицы дала свои результаты. Новое оборудование современное, и количество серьезных сбоев в работе лифтового хозяйства за последние годы снизилось вдвое. Меняют и лифты с распашными дверями в сталинских домах. У новых лифтов в таких домах двери тоже распашные: в них уже нет «фартучного» устройства, которое может не сработать в ответственный момент, и безопасность на порядок выше. Вся система работает на контактах: если он блокируется по какой-то причине, то лифт никуда не едет. Такое оборудование есть в домах не только центральной части Москвы, например в Тверском, Краснопресненском районах, но и на окраинах города.

Сегодня требования к устанавливаемому оборудованию на порядок выше: согласно техническим регламентам, можно установить лифты только с частотным приводом. Это более современная модель по сравнению со скоростными, у него выше плавность хода и остановки, ее точность, частотный привод есть как у основной стан-

ции управления лифтом, так и у дверей каждой лифтовой кабины. Двери таких кабин открываются и закрываются плавно в сравнении с лифтами предыдущего поколения, и это еще не все преимущества. Другие заключаются в том, что частотный привод повышает энергосбережение в кабине, что позволяет расходувать меньше мощности, а освещенность кабины при этом стала лучше. Важно, что для инвалидов в каждой кабине предусмотрены поручни, кнопки со шрифтом Брайля для слабовидящих, голосовое или звуковое оповещение о прибытии на этаж и при наличии технической возможности расширение дверного проема, чтобы в кабину могла пройти инвалидная или детская коляска.

Специалисты АО «Мослифт» сами разрабатывают проекты лифтов. Среди их продуктов значатся лифты грузоподъемностью 400 кг с увеличенным входом для инвалидов на колясках, в Москве и регионах России в общей сложности установлено около 400 таких машин. К тому же у предприятия есть собственная сертифицированная система диспетчерского контроля АСУ «Диспетчер» — к слову, в Москве действуют 83 такие системы. Благодаря своим разработкам АО «Мослифт» неоднократно становилось победителем и призером конкурсов международной выставки Russian Elevator Week и даже победило в номинации «Создание безбарьерной среды в зданиях и сооружениях городского пространства». «Мослифт» не только устанавливает, но и обслуживает лифты и даже входит в пятерку крупнейших европейских компаний в своей отрасли. Сегодня его сотрудники поддерживают в рабочем состоянии примерно 70 тыс. лифтов, у компании имеется около 500 систем диспетчерского контроля. Отметим, что компания работает с 500 типами лифтов от 80 производителей.

Команда этой организации мощная. В составе «Мослифта» находится девять филиалов, в его штате работают 58 экипажей круглосуточной аварийной службы, каждый сотрудник прошел аттестацию в центре МЧС и сдал экзамен на статус «спасатель». На случай немедленного устранения сбоев действует горячая линия, которая тоже работает 24 часа в сутки. Вызов из кабины лифта молниеносно поступает диспетчеру Центральной аварийно-диспетчерской службы, который организует процесс эвакуации пассажиров из лифта. Норматив освобождения человека из кабины застрявшего лифта — полчаса. Но подсчитано, что команда спасателей АО «Мослифт» справляется с такой задачей за 20 минут.

Результаты компании не раз высоко оценивали московские власти. «Я изучил анализ работы лифтов Москвы. „Мослифт“ уменьшил раз в 20 срок ремонта лифтов после выхода их из строя», — отметил в разговоре о лифтовом хозяйстве Москвы мэр Сергей Собянин. Действительно, если раньше лифт мог ждать ремонта почти месяц, то сегодня — максимум двое суток.

В рамках программы капитального ремонта в Москве в план работ по замене лифтового оборудования на 2018–2020 годы включено более 7 тыс. лифтов более чем в 1,6 тыс. домов.

Анна Героева

ОАО «Щербинский лифтостроительный завод» (ЩЛЗ) — один из участников программы капитального ремонта Москвы с 2011 года. За прошедший год предприятие поставило почти 1,5 тыс. лифтов, замененных в московских многоэтажных домах, и планирует заменить еще до 1 тыс. до конца нынешнего года.

«У нашего завода довольно большие мощности: его производственная мощность — 1,1 тыс. лифтов в месяц», — говорит коммерческий директор ОАО ЩЛЗ Роман Мещеринов. Но сейчас предприятие ежемесячно выпускает 700–800 лифтов. Господин Мещеринов связывает это с сезонностью: «Год только начался, через пару месяцев мы нарастим производственные мощности».

ОАО ЩЛЗ — одно из старейших предприятий по производству лифтов в стране. Его история началась в 1943 году, когда был организован Московский электромеханический завод №9 на базе бывших Шелепихинских механических мастерских треста «Нефтезаводмонтаж». В тот год завод начал выпускать первые лифты грузоподъемностью до 100 кг. До 1974 года в основном выпускались грузовые лифты, но постепенно предприятие переходило к работе только с пассажирскими лифтами нескольких видов. Тогда в Щербинке освоили производство скоростных лифтов грузоподъемностью 600 кг и скоростью 4 м/сек. С тех пор линейка его продукции только расширялась. В 1957 году на предприятии выпускалось уже 60–70 лифтов в месяц. В том же году щербинские лифтостроители изготовили первую партию экспортных лифтов, которые отправились в Индию на Бхилайский металлургический комбинат. Выполняли на ЩЛЗ и лифты по спецзаказу. Так, для строящегося Кремлевского дворца съездов завод поставил лифты с купе из нержавеющей стали. Для бетонирования фундамента Останкинской башни специальный наклонный подъемник изготавливали тоже в цехах ЩЛЗ.

В наши дни Щербинский лифтостроительный завод выпускает пассажирские лифты грузоподъемностью от 240 до 1 тыс. кг и со скоростью передвижения от 0,71 м/сек. до 2,5 м/сек. Кроме того, он производит и подъемные машины новой серии — современные пассажирские лифты грузоподъемностью от 400 до 1 тыс. кг, которые способны развить скорость до 2 м/сек. Есть в производственной линейке и лифты без машинного помещения, подъемники для инвалидов, грузовые лифты и многое другое.

Лифты производства ЩЛЗ совершенно разные по профилю и назначению, но спрос на них на внутрисекторском рынке остается стабильно высоким. По официальным данным, парк лифтов в России составляет более 430 тыс. единиц и примерно 30% из них (то есть 130 тыс.) требуют срочной замены. Предприятие поставляет лифты в рамках региональных программ по капремонту общего имущества многоквартирных домов в Уфу, Санкт-Петербург, Пермский край, Белгородскую, Архангельскую, Мурманскую, Липецкую области. С 2017 года ОАО ЩЛЗ участвует в программе капремонта города Москвы.

«С 2011 года для замены лифтов в Москве мы успели поставить более 13 тыс. лифтов. И до конца этого года поставим еще 1 тыс.», — рассказывает Роман Мещеринов.

Адреса, куда сотрудникам ОАО ЩЛЗ нужно будет поставить очередной лифт в рамках программы капитального ремонта, определяются по итогам аукционов на проектно-сметные работы. В текущем году по итогам аукционов компания поставит в московских домах 165 лифтов в рамках контрактов с московским Фондом капремонта, а еще 800 лифтов ЩЛЗ поставит в столичные дома в рамках контрактов с различными организациями, которые выиграли аукционы на монтаж лифтов, но оборудование не производят, поэтому они его будут заказывать у ОАО ЩЛЗ. По региональной программе капремонта в Москве лифты ЩЛЗ устанавливают в домах разных серий и в разных районах: от Лианозово до Бибирево, от Ховрино до Ясенево. Предприятие устанавливает лифты с автоматическими и распашными дверями.

В рамках капремонта московских жилых домов от 9 до 16 этажей меняют не детали, а целые лифты ПП 0611 грузоподъемностью 650 кг (грузовой) и ПП 0411 грузоподъемностью 400 кг (пассажирский). Конфигурация лифта во многом зависит от проекта дома, его заселенности и от размеров шахты дома. Несмотря на то что дома, в которых проводится капремонт, типовые, для каждого объекта лифт заказывается и строится отдельно. Процесс установки выглядит так. После того как компания выиграла аукцион на поставку оборудования, по адресу объекта лифт заказывается и строится отдельно. Процесс установки выглядит так. После того как компания выиграла аукцион на поставку оборудования, по адресу объекта лифт заказывается и строится отдельно. Процесс установки выглядит так. После того как компания выиграла аукцион на поставку оборудования, по адресу объекта лифт заказывается и строится отдельно.

Один лифт изготавливается в течение двух-трех дней при наличии всех комплектующих, не считая подготовки сметы и проекта. Все машины производят в конструкторском бюро ОАО ЩЛЗ. Несмотря на то что механизмы лифтов типовые и их ставят в столичные многоэтажки не первый год, все устройства и их комплектующие проходят тест на безопасность: для этих целей на заводе предусмотрена специальная шахта, в которой новый лифт гоняют вверх и вниз. В процессе тестируют лебедки, ловители и другие комплектующие на прочность и отсутствие брака. Интерьеры лифтов обычно тоже типовые: кабины новых моделей оборудованы специальной зеркальной вставкой и интерьерными панелями со специальным порошковым покрытием бело-бежевого или металлического цветов, а кнопки вызова этажей снабжены символами азбуки Брайля.

За каждым лифтом, установленным по программе капремонта, закреплена сервисная организация, его рабочие лифтовые механизмы регулярно проходят профилактику. «Как производитель, завод несет ответственность за качество изделия, так что опасаться аварийных ситуаций в случае с Щербинским лифтостроительным заводом не стоит», — уверяет Роман Мещеринов.

Анна Героева

От общего к частному

У владельцев квартир есть два способа сделать капитальный ремонт общедомового имущества. Это можно поручить региональному оператору — тогда целевые взносы жителей будут направляться в так называемый общий котел. Либо собственники могут взять все заботы на себя: от выбора подрядчиков до контроля качества выполненных работ. В таком случае необходимо накапливать средства на капремонт на специальных счетах в уполномоченных банках.



— механизм —

Статистика гласит: в Москве сегодня общий котел выбрали жители 24 836 домов, или 88,9% от всех многоквартирных домов, которые на текущий момент включены в региональную программу капремонта. Региональный оператор будет планомерно проводить ремонт домов общей площадью 210,9 млн кв. м. По данным на начало 2019 года, взносы на капремонт на спецсчетах в столице решили накапливать жители чуть более 3 тыс. домов — это около 11% от всех объектов, включенных в региональную программу. Никакой московской специфики в этой ситуации нет: в целом по России картина примерно такая же. Так, например, опять же если верить статистике, общий котел выбрали жители 652,3 тыс. домов, или 88,5% от общего числа домов, включенных в региональные программы капремонта по России. Владельцы квартир в 84,5 тыс. домов (это приблизительно 11%) выбрали спецсчета. Такой расклад вполне объясним: горожане хотят, чтобы все текущие вопросы: от подбора подрядчиков до приобретения стройматериалов — решал оператор, формирующий общий котел.

Руководитель практики жилищного права и социальных правоотношений юридической

компании Дмитрий Томко говорит, что сочетание «общий котел» может отпугнуть неискушенного человека, который по незнанию посчитает, что перечисляемые им взносы на капремонт накапливаются на безличном счете, откуда тот же оператор может взять деньги на ремонт любого дома. «На самом деле термин „общий котел“ для фонда капитального ремонта неприменим», — настаивает господин Томко. В данном случае, продолжает он, фонд учитывает поступающие взносы от собственников помещений многоквартирных домов не в общем, а в разрезе каждого дома с учетом сроков капитального ремонта того или иного объекта жилой недвижимости.

Если же жители выбрали возможность аккумулировать взносы на капремонт на специальных счетах, то у них есть поле для маневра. Например, они могут установить повышенный размер взноса, если того требует ситуация — например, общедомовое имущество требует срочного ремонта. У жителей, выбравших спецсчета, есть возможность на общем собрании жильцов принять решение о проведении капитального ремонта досрочно, определить и утвердить перечень работ и услуг по капремонту, предельно допустимую стоимость работ, источники финансирования

и выбрать ответственное за подписание актов выполненных работ лицо.

Однако если средств, накопленных собственниками жилья на капитальный ремонт, будет не хватать, им придется доплачивать разницу. Особенно это актуально, когда речь идет о спецсчетах. В случае же, если средствами управляет региональный оператор, деньги не могут лежать мертвым грузом: они инвестируются по определенным правилам, отмечает Дмитрий Томко. Поэтому, продолжает он, к дате капремонта общая накопленная сумма будет проиндексирована.

Но дело в том, что вопрос об эффективности применения механизма спецсчетов решается не в правовой плоскости, а в житейской, считают юристы. «Как правило, формирование средств на капремонт на спецсчетах успешно происходит в небольших домах, где жителям проще быстро договориться между собой», — отмечает Дмитрий Томко. — В больших домах, особенно в новостройках, собственники даже с соседями по этажу часто не общаются и не знают их в лицо. Поэтому проведение общих собраний собственников жилья в таких домах превращается даже по незначительным текущим вопросам в огромную проблему».

Антон Боровой

Сам себе ремонтник

— практика —

Более трех лет назад московские власти приняли закон, упростивший порядок накопления собственниками квартир средств на специальных счетах для капремонта общего имущества многоквартирных домов. Например, сократился до трех месяцев срок вступления в силу решения владельцев жилья о переводе средств от регионального оператора на спецсчет. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Москвы поделился пошаговой инструкцией, что необходимо сделать для перехода на спецсчета.

В инфографике, которую „Б“ подготовил, дается представление о механизме перевода средств со счета регионального оператора на спецсчет в уполномоченные банки. Один из важных шагов — проведение общего собрания собственников помещений: оно проводится в очной, очной-заочной и заочной формах. Ини-

цировать собрание, где будет решаться вопрос о переходе на спецсчет, может любой собственник или инициативная группа таких собственников. Владельцы квартир, обладающие не менее чем 10% голосов, вправе обратиться в письменной форме в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. УК должна в течение 45 дней уведомить всех жильцов о проведении собрания.

Что должно решить общее собрание? Во-первых, установить размер ежемесячного взноса на капремонт: он не может быть ниже минимального размера, установленного в Москве. Далее определить владельца специального счета: им может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, УК или региональный оператор. На собрании также надо выбрать банк, где будет открыт спецсчет. Их перечень можно посмотреть здесь <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

КАК ПЕРЕВЕСТИ ДЕНЬГИ НА КАПРЕМОНТ ОТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦСЧЕТ

ИСТОЧНИК: ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ МОСКВЫ.



Еще теплее

— реальный сектор —

Московское АО «Сантехпром» работает без малого 60 лет. Современные мощности предприятия внушительны: ежегодно здесь производят до 2 млн секций биметаллических радиаторов и 500 тыс. штук конвекторов. Эти приборы широко применяют при замене отопительного оборудования в московских домах, в том числе в рамках региональной программы по капитальному ремонту жилья.

«Сантехпром», чьи производственные площади находятся в Москве, большую часть продукции оставляет на домашнем рынке. Радиаторы и конвекторы, выпускаемые предприятием, используются, например, при капремонте жилья в столице, что позволяет решить вопрос с качеством комплектующих. У «Сантехпрома» богатый бэкграунд, накопленный десятилетиями: результаты работы предприятия над качеством продукции видны многим москвичам, потому что для москвичей во многих домах установлено оборудование компании.

Предприятие открыли на основании решения Моссовета в конце 1959 года: в это время в столице началось массовое строительство жилых домов, которые надо было отапливать. Тогда на пересечении Монтажной и Амурской улиц в цехах, которые изначально назывались «Монтажный завод №1», стали производить первые инженеринговые приборы, которые впоследствии усовершенствовали. В 1971 году предприятие переименовали в Московское государственное производственное объединение «Моссантехпром», а с 1996 года оно стало называться ОАО «Сантехпром», каким его знают в наши дни. Вывески менялись, предприятие расширялось, производство росло, но все годы своей работы здесь выпускали сантехнические системы для центрального отопления, водопровода, канализации, вентиляции, газопровода, металлоконструкций, котельного, нестандартного оборудования. В цехах предприятия делали инструменты и крепежные материалы, ремонтировали сантехническое оборудование.

За годы своей деятельности ОАО «Сантехпром», как сообщает компания в своей отчетности, выпустило более 8 млн штук отопительных приборов, 2 млн кв. м вентиляции, 500 тыс. тонн различных металлоконструкций, 50 тыс. км водопровода и отопления. Сейчас местное производство ориентировано на стальные конвекторы и радиаторы — эти приборы необходимы для ремонта систем отопления московских многоквартирных домов. Предприятие является участником региональной программы капитального ремонта. «Мы устанавливаем современные конвекторы и радиаторы различных моди-



фикаций в зависимости от потребности заказчиков. Установка того или иного вида отопительного прибора зависит от спроектированной для конкретного дома системы теплоснабжения. В процессе капитального ремонта в подавляющем большинстве случаев тип отопительного прибора, заложенный в проектной документации, не меняется», — говорит заместитель гендиректора «Сантехпрома» Алексей Зелиско.

Спрос на продукцию предприятия вырос почти десять лет назад, когда московские власти взялись за модернизацию жилого фонда и начали демонтировать чугунных радиаторов и установку металлических. Сегодня «Сантехпром» ежегодно выпускает 2 млн секций металлических радиаторов и 500 тыс. штук конвекторов. Производство «Сантехпрома» располагается в четырех цехах на площади почти 6 тыс. кв. м. За годы работы производственные площадки постепенно модернизировали, так что сегодня большая часть завода работает в автоматическом режиме на итальянском, швейцарском, польском, голландском и немецком оборудовании.

Сам процесс производства радиаторов выглядит так. В цех поступает сплав в слитках, который загружают в печь и при температуре +655°C расплавляют до жидкого состояния. Затем этот сплав ковшем заливают в пресс-форму, сделанную из специального твердого металла. Под давлением получается отливка, которую робот-манипулятор снимает и передает на следующий производственный участок, на линию по автоматической сборке секций радиатора. Предварительно в эту же пресс-форму вставляют элемент из стальных труб, так называемый сердечник, и, соответственно, эти секции накапливаются в отделении по сборке. Затем в автоматическом режиме лицевая поверхность отливки шлифуется, затем и тыльная поверхность, выравниваются торцевые стороны, а дальше по конвейеру обработанные секции нового радиатора передвигаются на следующий участок, где специальная машина передает на линию резьбовые соединения ниппели. С их помощью секции соединяются между собой — и получаются готовые радиаторы.

В итоге с линии выходят радиаторы, прошедшие механическую обработку, но не покрашенные. Их передают на автоматизированную линию, где радиаторы сначала обрабатываются специальным химическим составом, затем они попадают на первую покраску, где их грунтуют. Затем происходит покраска второго слоя посредством порошкового напыления, необходимого для того, чтобы придать радиатору товарный вид. Наконец, покрашенный радиатор передают в печь, где при температуре 180°C порошок проходит полимеризацию и становится блестящим.

Конвекторы собирают иначе. Сначала делают нагревательный элемент: для этого стальную электросварную трубу диаметром 26 мм сгибают на 180 градусов в калач. Затем уже на следующем участке оборудования на автоматической линии режут рулон на ленты, затем на штамповочном оборудовании получают пластины размером 144x86 мм, а затем эти пластины крепят к согнутой в калач трубе посредством уникальной технологии гидро-раздачи трубы. После этого нагревательный элемент отправляют на участок покраски и окрашивают. Кожух готовят отдельно. Для этого берут рулон холоднокатаного металла и режут его на листы, передают их на автоматическую линию, которая представляет собой набор штампов и гибочных машин. Методом сгибания и штамповки металлического листа получается кожух, который затем поступает на вторую покрасочную линию, где окрашивается порошковой эмалью методом напыления в электростатическом поле. Затем отправляется в печь, где при температуре 180°C эмаль проходит полимеризацию, после чего кожух становится блестящим. Потом этот кожух поступает на участок комплектации, а затем его соединяют с нагревательным элементом. Вот конвектор и готов.

Конвекторы и радиаторы собирают в разных местах и по-разному, но проверяют на герметичность одинаково. Для этого каждый экземпляр доставляют на специальный участок и подключают к оборудованию, где подают воду под давлением в 16 атмосфер, что в полтора раза больше рабочего давления в системе отопления (там 10 атмосфер). «Обычно бракованного оборудования у нас всего 2%, то есть из 100 сделанных на нашем предприятии приборов два идут на доработку», — говорит Алексей Зелиско. Сегодня в АО «Сантехпром» трудятся около 400 человек. Сотрудники работают на предприятии годами, несмотря на расширение производства, новых рабочих принимают все реже, потому что линии автоматизируются. «Но квалифицированные кадры нам все равно нужны: машины выпускать оборудование без людей не смогут в любом случае», — подытоживает Алексей Зелиско.

Анна Героева

Review Капитальный ремонт

Банки сопровождают ремонт

Среди участников региональной программы капремонта есть и банки. Правда, их не так много, но все они отвечают требованиям надежности. Эти финансово-кредитные учреждения не только аккумулируют у себя средства граждан, выбравших такой механизм, как спецсчета, но с ними работают и региональные операторы.

— деньги —

Все без остатка

Региональные программы капремонта характеризуются и таким показателем, как остаток средств на счетах региональных операторов. В отдельных регионах эти остатки превышают 20%. У лидеров по реализации программ капитального ремонта, таких как Москва и Татарстан, показатели остатка средств существенно ниже. Например, в Москве остаток средств на расчетных счетах на начало 2019 года составлял около 10%. В процентном соотношении примерно такие же показатели у Татарстана, где на банковских счетах оценочно осталось менее 8%. В Санкт-Петербурге это соотношение 11,7%.

На недавней коллегии федерального Минстроя председатель наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Сергей Степашин подтвердил, что Москва входит в список субъектов РФ, где остаток средств, собранных на финансирование капремонта, не такой значительный. Это заявление носило комплементарный характер, поскольку в других субъектах РФ процент остатков намного выше. Например, в Нижегородской области на начало нынешнего года неиспользованными остались почти 42% средств — это примерно 4,2 млрд руб. Очевидно, что этот показатель выше среднероссийского.

С точки зрения профессионального сообщества уровень остатка средств, собранных на капитальный ремонт, — один из важных индикаторов оценки эффективности работы регионального оператора. Чем меньше денег осталось, тем больше домов прошли ремонт или находятся в процессе. Вернемся к московской практике: в прошлом году общая смета на капремонт всех домов, включенных в программу на тот период, планировалась на уровне 37,5 млрд руб. При этом были выполнены работы на общую сумму 33,7 млрд руб. Остаток средств за прошлый год, как и за 2017 год, аккумулирован в департаменте финансов города Москвы.

В 2019 году в Москве общие сборы (с учетом размера взноса 18,19 руб. за 1 кв. м) планируются на уровне 39,8 млрд руб. Как пояснили в московском Фонде капремонта многоквартирных домов, почти весь объем контрактации (это один из важных этапов закупки материалов, комплектующих и услуг) был завершен еще в марте.

Депозиты для будущего

Временно свободные средства Фонд капремонта Москвы планирует размещать в уполномоченных банках — такое право у регионального оператора есть в силу статьи 179 Жилищного кодекса. Но и в этом случае процедура отбора банков-контрагентов происходит достаточно строго. Вначале проводится конкурс среди банков на право открытия расчетных счетов для фонда. Там говорят, что для обеспечения конкуренции должно быть проведено не менее трех конкурсных процедур. После с победителем или с победителями заключается генеральное депозитное соглашение. Далее Фонд капремонта запрашивает у банков-победителей предложения по процентным ставкам на депозитах и выбирает наиболее оптимальные условия. По словам одного из банкиров, никаких особых предпочтений для региональных операторов, курирующих капитальный ремонт жилья, не предусмотрено: «Все ставки на общепринятом уровне». Впрочем, по его словам, для банков средства региональных операторов — вполне оптимальная ликвидность.

Московский Фонд капремонта многоквартирных домов планирует размещать деньги на банковских депозитах по краткосрочной схеме. Так, например, при соблюдении всех условий оператор вносит остаток средств, обеспечивающий финансовую устойчивость фонда (в текущем году у столичного оператора эта сумма достигает 1,249 млрд руб.), сроком размещения до конца текущего года. На срок до трех месяцев фонд может направлять временно свободные средства, поступившие в общий котел в текущем году и не планируемые к использованию в течение предстоящего квартала. Максимальная сумма, которую оператор может разместить в течение года, определяет управляющий совет фонда.

Опрошенные «Б» банки говорят, что уровень ставок по краткосрочным депозитам могут оказаться немногим более квартальной инфляции. Впрочем, для региональных операторов это тоже неплохо и обеспечивает сохранность средств.

Кто в списке?

Наблюдаемая в последние годы перетряска регулятором банковского рынка вынудила региональных операторов капремонта искать надежных контрагентов из числа кредитно-финансовых учреждений.



ВАСИЛИЙ ВАСИЛЬЕВ. ФОТОГРАФИЯ ВКЛЮЧЕНА В РАМКИ МАТЕРИАЛА

Ужесточение требований привело к тому, что теперь работать с региональными операторами могут только шесть банков

Действующие до мая 2018 года подзаконные акты позволяли принимать участие в конкурсе по отбору банков для открытия счетов фонда капремонта 33 российским банкам с разным уровнем надежности. Но они должны были отвечать некоторым требованиям: объем их капитала должен был быть не менее 20 млрд руб., и они должны иметь договор субординированного займа с Агентством страхования вкладов. Но московские власти вышли с предложением повысить критерии надежности банков, где региональные операторы капремонта могут размещать временно свободные средства. Так, появились следующие требования: объем собственного капитала теперь должен быть

не менее 250 млрд руб. и иметь рейтинг АКРА не ниже A+(RU) и/или рейтинг «Эксперт РА» не ниже ruA+.

Ужесточение требований привело к тому, что теперь работать с региональными операторами могут только шесть банков, включая Сбербанк, ВТБ, Россельхозбанк, Газпромбанк, Альфа-банк, «ФК Открытие». «Все эти банки, за исключением «Альфы», прямо или косвенно контролируются государством, — констатирует партнер «Вальтер Констракшн» Вадим Тедеев. — Это означает, что у них есть «подушка безопасности» в случае банкротства. Иначе говоря, в случае возможного форс-мажора государство подержит эти банки за счет бюджета. Это говорит о том, что депозитам

региональных операторов капремонта или спецсчетам граждан, решивших самостоятельно заниматься модернизацией своих домов, практически ничего не грозит».

Надежно защищены со стороны банков и спецсчета жильцов конкретных домов, полагает Вадим Тедеев: «Они защищены и от претензий кредиторов, которые могут предъявить свои требования при банкротстве управляющей компании, ТСЖ или жилищного кооператива — это подтверждается статьей 175 Жилищного кодекса». Таким образом, считает эксперт, вывести во вне средства, собранные на капремонт, практически невозможно. «Это говорит о том, что в сфере капремонта по крайней мере с фи-

нансовой точки зрения наводятся порядки», — отмечает он.

Только личное

Банки могут стать и партнерами тех собственников жилья, которые решили направлять взносы на капитальный ремонт на спецсчета. Теоретически у УК, объединяющих владельцев таких квартир, есть возможность взять кредит в банке, если не хочется ждать долго проведения капремонта, а необходимая сумма еще не собрана. Но проблема заключается в том, что финансово-кредитные учреждения неохотно разрабатывают такие кредитные продукты, подтвердили представители банков, опрошенных «Б». Из общения с ними вырисовывается общий перечень претензий банкиров, которые обеспокоены тем, какие гарантии возврата средств они могут потребовать у владельцев квартир.

Впрочем, эта ситуация может в обозримом будущем измениться: фонд «Институт экономики города» подготовил законопроект, направленный на стимулирование рынка развития кредитования капремонта в России. Предлагается дополнить ряд статей Жилищного кодекса РФ, предусмотреть в них большее количество гарантий для кредитора, а также возможность для собственников жилья выступать в роли заемщиков, предоставлять средства на спецсчете в качестве залога для обеспечения по кредиту.

По закону за кредитом в банк может обратиться любой гражданин или компания. Но в случае с кредитом на капремонт обращаться в банк должен весь коллектив собственников помещений — а это и не юридическое, и не одно физическое лицо, говорит руководитель жилищного сектора фонда «Институт экономики города» Ирина Генцлер. Но, продолжает она, вопрос о том, что кредит может взять сообщество собственников, банковским законодательством не урегулирован. На практике получается, что в банк за кредитом обращается юрист УК или ТСЖ, которые берут на себя риски. Но отношения между владельцами квартир и УК могут быть прекращены в любой момент. С точки зрения банка ТСЖ несколько более надежная сторона в кредитном договоре, чем УК: его сложнее отодвинуть от управления домом. Но если оценивать товарищество как заемщика, то у него практически нет своего имущества, мало средств. Получается, что банк видит одни риски. Подготовленный Институт экономики города проект изменений в Жилищный кодекс смягчает эти риски, говорит Ирина Генцлер.

Как утверждают банкиры, если эта ситуация будет разрешена, то банки будут готовы кредитовать капремонт, например, под залог поступлений на спецсчета. Такая реакция банков может свидетельствовать о том, что сфера капитального ремонта по крайней мере в Москве движется в направлении цивилизованного развития.

Антон Боровой

Новостройки готовятся к ремонту

— практика —

Собственники жилья в новостройках, так же, как и владельцы квартир в домах, построенных в более поздний период, должны перечислять взносы на капитальный ремонт общего имущества. Как этот вопрос решают покупатели квартир в новых жилых комплексах, «Б» узнал, опросив представителей управляющих и девелоперских компаний.

Уплата взносов на капремонт начинается по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В Москве обязанность по уплате взносов для собственников в новостройках наступает по истечении восьми месяцев после включения дома в региональную программу, объясняет директор департамента ЖКХ ГК «Инград» Елена Рыжова. Точный срок включения того или иного объекта законодательством не установлен и зависит от ряда критериев, которые установлены законом конкретного региона страны, продолжает эксперт. Срок отсочки платежа для жителей новостроек не может превышать пять лет. Этот срок выбран неслучайно: если за это время в доме возникают неполадки, то устранить недочеты должен застройщик. (В Москве новостройка попадает в региональную программу при очередной актуализации региональной про-



Владельцы квартир в новостройках на 20 лет вперед могут выбрать механизм будущего капремонта

граммы (по сложившейся практике актуализация проходит в декабре), отсрочка действующим региональным законодательством не предусмотрена.)

По словам Елены Рыжовой, в Москве очередность включения многоквартирных домов в программу

капитального ремонта зависит от года ввода объекта в эксплуатацию, технического состояния объекта, сроков эксплуатации лифтов и других факторов. «Пока дом новый и жители радуются покупке, но они не задумываются, что через 20–30 лет в зави-

симости от инженерной системы и оборудования необходимо проводить капитальный ремонт», — замечает руководитель юридического отдела УК «Аструм-Москва» Екатерина Воронцова.

Еще пять лет назад существовала программа софинансирования, когда львиную долю работ по ка-

премунту оплачивало государство и лишь 5% — собственники. Потом уменьшился процент участия владельцев жилья, но все равно большую часть оплачивало государство, напоминает Екатерина Воронцова. После внесения изменений в нормативные акты РФ, продолжает она, взносы на капремонт стали обязательными для всех собственников.

У владельцев квартир в новостройках также есть право выбрать возможность направлять взносы на счет регионального оператора или на специальные счета в уполномоченные банки. Елена Рыжова из «Инграда» утверждает, что по опыту компании, где она работает, спецсчета выбирает всего 1–2% от общего количества домов, находящихся в управлении у структур «Инграда». «Такой механизм формирования взносов, — добавляет она, — выбирают те, кто старается самостоятельно решать вопросы с проведением капитального ремонта общего домового имущества».

Но вышеперечисленный опыт не показательный. У начальника жилищного отдела группы «Комфорт» Заремы Аблямитовой другое наблюдение. «В новостройках жители, как правило, стараются выбирать спецсчет, — утверждает она, — поскольку срок оплаты очень большой, до нескольких десятков лет, и жители хотят защитить свои накопления». Но не всегда получается выбрать этот вариант, оговарива-

ется госпожа Аблямитова. Это связано в основном с проблемами организационного характера. «Чтобы перейти на спецсчета, нужно провести общее собрание собственников жилья и собрать кворум, — поясняет она. — За переход на спецсчета должны проголосовать не менее 50% участников собрания. На практике собрать кворум сложно».

Самыми ответственными в вопросе выбора способа накопления денег на капитальный ремонт остаются покупатели квартир в элитных жилых комплексах. В них покупатели чаще предпочитают спецсчета. Таким образом они изыскивают желание самостоятельно контролировать все процессы по капитальному ремонту. Для жителей это удобно, так как спецсчет находится под их управлением.

При накоплении средств на спецсчетах есть несомненные преимущества, полагает Зарема Аблямитова. По ее мнению, при таком механизме собственники жилья сами могут определить и кредитную организацию, и владельца спецсчета. «Более того, на остаток этих средств начисляются проценты, что снижает риски от инфляции, — констатирует она. — Также собственники могут значительно сократить сроки проведения капитального ремонта отдельных инженерных систем, конструкций дома, если необходима для этой суммы уже накопленная».

Антон Боровой