

северо-запад

Оденут в леса

В Калининградской области в 2016 году отремонтируют минимум 450 домов

ЖКХГалина Белоглазова
Калининградская область

В эксклаве с апреля начнется реновация первых многоэтажек по новой схеме — за счет средств собственников жилья и софинансирования из областного и местного бюджетов. Подробности рассказала и.о. директора регионального Фонда капитального ремонта Наталья Гришаточкина.

Наталья Николаевна, сколько домов в области нуждается в модернизации? Какие пойдут первым номером?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: В долгосрочную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов (МКД) Калининградской области, рассчитанную на 30 лет, включено 15 600 многоквартирных домов. В 2015 году было обновлено около 450 объектов, столько же планируется привести в порядок и в 2016-м, и даже больше — расширить список позволит экономия средств, полученных в ходе конкурсных процедур.

В текущем году дома впервые будут обновляться на средства, перечисляемые на ремонт собственникам жилья с сентября 2015 года. Предусмотрено софинансирование из областного и местных бюджетов. Критерии отбора домов для включения в краткосрочный план капремонта установлены Жилищным кодексом РФ. Это год постройки здания, его техническое состояние на момент формирования программы, сведения о капремонте на дату первой приватизации жилого помещения. Такие данные для нас собрали органы местного самоуправления. Замечу, что критерии отбора — это не субъективные величины, а счетные, где применяется специальная формула. Например, чем старше год постройки, тем больше баллов получает дом. Поэтому вполне естественно, что в первые 20 лет программы капремонта в основном попали дома до 1945 года постройки.

Если жильцы считают, что капремонт нужен намного раньше, чем предусмотрено программой? Они могут повлиять на ситуацию?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: Могут. К примеру, если в доме прохудилась крыша, собственникам лучше бы иметь в банке спецсчет, копить деньги на обновление кровли и самим устанавливать срок проведения работ. Закон предусматривает прекращение ежемесячных платежей в случае, если люди, не дожидаясь очереди, собе-



ВАЛЕРИЙ СОМОВ

рут 70 процентов средств от стоимости капремонта и проведут его. Есть еще один вариант. Если жильцы, например, единогласно соберут 100 тысяч рублей и сделают какой-либо вид ремонта, эти деньги пойдут им в зачет сбора взносов. На какое-то время граждане будут освобождены от их уплаты. Но если деньги перечисляются в «общий котел» — ждите очереди. Или попытайтесь продвинуть свой дом вперед по списку. Для этого необходимо обновить техпаспорт и подго-

вить документы, подтверждающие, что конструктив здания нуждается в ремонте. Сведения предоставить региональному оператору. Он занесет новые данные в программу, после чего дом сможет подняться в очереди.

Чтобы продвинуть свой дом в очереди, нужно доказать, что он нуждается в ремонте

Отмечу, что обследованием общего имущества домов с 2015 года занимается наш отдел мониторинга. За это время обследовано более 1700 зданий, осмотрены крыши, фасады, внутридомовые инженерные системы и подвальные помещения, составлены акты технического обследования и изготовлены дефектные ведомости. Значительная их часть будет использована в ходе капремонта в текущем году.

Сколько домов нужно ежегодно обследовать, чтобы полностью охватить жилищный фонд области?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: Перед нами стоит задача обследовать по пять тысяч многоквартирных домов в год. Это значит, что за три года мы полностью промониторим все объекты, включенные в региональную программу капремонта.

Чем занимается наш Фонд? Формирует список домов, подлежащих модернизации, затем наши специалисты объезжают объекты, делают замеры, осматривают и оценивают конструктивные элементы зданий. Для чего это нужно? Для обоснования капремонта и объемов по видам работ, а также для выявления вет-

хих строений. Результаты нашего мониторинга рассматривает созданная министерством ЖКХ и ТЭК области комиссия. Она в итоге и определит судьбу зданий — признать их аварийными либо отремонтировать.

Особое внимание уделяется составлению проектно-сметной документации: от этого зависит итоговое качество ремонта. Подготовленные сметчиками расчеты проходят экспертизу в Региональном

центре по ценообразованию в строительстве. Подрядчики выбирают на конкурсной основе.

А кто и как их контролирует?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: Строительный контроль осуществляет специализированная организация. Мы проверяем производство ремонта: сроки, объемы, соответствие используемых материалов техническому заданию. В случае нарушений составляем претензионные письма и выставляем штрафы подрядчикам за недоделки. Приемка работ не обходится без представителей общественности. Да и без подписи в акте уполномоченного, которого выбрали собственники жилья, банк не перечислит подрядной организации денежные средства. Благодаря такому прессингу нарушений становится все меньше.

Программа капремонта действует всего пять месяцев. Какова собираемость взносов, куда они идут?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: С сентября по декабрь 2015 года включительно собираемость обязательного взноса, утвержденного областной Думой в размере 5,90 рубля за квадратный метр, составила 61 процент. Это достаточно хороший показатель для старта программы. В 2016 году тариф остался тот же.

Большинство собственников жилья делают отчисления в «общий котел». Банковские счета открыты на 1300 МКД, владельцем 800 из

Чем старше дом, тем раньше он попадает в программу капремонта.

них является региональный оператор. Остальные перечисляют взносы на счета, заведенные ТСЖ, ЖСК или управляющей компанией. Тем, кто по умолчанию оказался «подопечным» регоператора, придется ждать своей очереди на капремонт. Не все хотят ждать и предпочитают не платить взнос. Но рано или поздно им это придется сделать и заплатить еще штраф и пени за просрочку. Очень ответственными плательщиками нужно быть и собственникам, решившим копить деньги на капремонт своего дома на отдельном счете. Если на нем за шестнадцать месяцев не наберется более 51 процента от общей суммы взносов (за этим строго следит жилищная инспекция), счет автоматически закроется, и все деньги будут переведены в «общий котел».

К вам на горячую линию в день поступает до тысячи звонков. Что беспокоит людей?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: Обычно шквал звонков наблюдается, когда люди получают квитанции, потом звонки идут на убыль. Много вопросов по неправильно выписанным счетам. Это было связано с формированием информационной базы собственников жилья в МКД. Случается, человек вовремя оплатил квитанцию, но зачисление средств на банковские счета и передача нам этих данных запаздывает. И в новых квитанциях выставляется задолженность. Люди недоумевают: «Я ведь уже заплатила, откуда взялся долг?» Разъясняем: зачеркните цифру задолженности и платите только за текущий месяц.

МЕЖДУ ТЕМ

В Калининградскую областную Думу внесен законопроект о компенсации выплат обязательных взносов на капремонт одиноким неработающим пенсионерам-собственникам в возрасте старше 70 и 80 лет. Первым планируется возмещать 50 процентов от взноса на капремонт, вторым — 100 процентов. Субсидии предлагается установить и для семей, состоящих из совместно проживающих неработающих «возрастных» пенсионеров-собственников. По инициативе губернатора Калининградской области в число льготников с компенсацией 50 процентов от взноса на капремонт будет включена еще одна категория граждан — неработающие собственники жилья, являющиеся получателями социальной доплаты к пенсии, проживающие одиноко или в составе семьи. Получить компенсации льготники смогут за все прошедшие месяцы 2016 года, независимо от того, когда закон будет принят региональным парламентом.

СПРАВКА «РГ»

В Калининградской области капремонт общего имущества МКД в 2016 году пройдет в 22 муниципалитетах. Больше всего домов будет обновлено в Калининграде, Советске, Светлом, Черняховске и Гурьевске. На это планируется направить около 900 миллионов рублей, из них 280 миллионов выделит областной бюджет. Жилищные условия улучшат около 20 тысяч человек.

Надеюсь, в марте таких недоразумений не будет.

Значит ли это, что пени и штрафы за просрочку платежа пока не будут взиматься?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: Да, это так. Единая информационная база по собственникам жилья создавалась в области с нуля. Полученные данные из Росреестра были частью неполные или устаревшие. На сегодня база сформирована и откорректирована на 99 процентов. Но она продолжает обновляться, потому что не прекращается процесс смены владельцев жилья, реконструкции квартир и так далее. Пока не добьемся корректности выставляемых платежей, пени и штрафы за просрочку не будем выставлять. Но жильцам не следует расслабляться. Мы проводим претензионную работу, направляем должникам квитанции, предупреждая, что в случае неуплаты задолженности она будет взыскана через суд, и придется уплатить еще и судебные издержки. Такой момент рано или поздно наступит, люди это понимают, платежная дисциплина улучшается.

В Калининграде установлен первый лифт за счет займа и средств областного бюджета. Под займом подразумевается банковский кредит?

НАТАЛЬЯ ГРИШАТОЧКИНА: По сути это кредит, но не банка, а юридического лица. Банки, к сожалению, неохотно выдают кредиты на капремонт. Замена створовшего два года назад подъемника в многоэтажном доме обошлась в 1,6 миллиона рублей. Сами жильцы дома не потянули бы столь дорогой ремонт. Правительство области выделило субсидию на ремонт лифта при условии привлечения заемных средств. 70 процентов «погорельцам» выделили из областного бюджета, остальные 30 составил заем. Погашать его заемщики будут в рассрочку, а ставка — 8,7 процента — полностью компенсирована из региональной казны. Замечу, что отремонтировать и заменить лифтовое оборудование можно также в рамках действующей программы капремонта. Но собственники жилья могут ускорить срок замены изношенного лифта, открыв спецсчет в банке и накопив на эти цели требуемую сумму, наняв подрядчика.



Наталья Гришаточкина: За три года мы полностью промониторим все объекты, включенные в региональную программу капремонта.

ИЗ АРХИВА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД