

Сдвинемся с точки замерзания

Новая программа капитального ремонта жилья может привести к революционным переменам



На Среднем Урале завершается подготовка программы капитального ремонта жилых домов и общего имущества, утвержденной в Российской Федерации.

В мае принятая региональная программа капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов Свердловской области. Для всех муниципалитетов, в том числе и Асбестовского городского округа, утвержден долгосрочный порядок действий с 2015 по 2045 годы в этой сфере.

Окончание. Начало на 1-й странице.

Проект региональной программы обсуждался на сайте министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области. С каждым муниципальным образованием, с каждой управляющей компанией проводилась тщательная сверка по всем жилым зданиям, включенным в программу капитального ремонта. Как будем ремонтировать жилье?

Окончание на 2-й странице.

Реформы ЖКХ



Двухэтажный дом № 11 на улице Ильина будет капитально ремонтироваться в момент действия первой краткосрочной программы (2015-2017 годы).



Девятиэтажный дом № 9 на улице Махнева включен в последнюю краткосрочную программу капитального ремонта (2042-2044 годы).

Сдвинемся с точки замерзания

Новая программа капитального ремонта жилья может привести к революционным переменам

На финишную прямую на Среднем Урале вышла подготовка к запуску программы капитально-ремонта жилых домов и общего имущества, утвержденной в Российской Федерации. Участвовать в ней в обязательном порядке будут все субъекты России, только кто-то чуть раньше, кто-то чуть позже.

- В мае 2014 года, - рассказывает начальник отдела жилищно-коммунального хозяйства администрации Асбестовского городского округа Ренат ГАНИЕВ, - принята региональная программа капитального ремонта общедомового имущества многоквартирных домов в Свердловской области. Для всех муниципалитетов утвержден долгосрочный порядок действий с 2015 по 2045 годы в сфере капитального ремонта, а еще будут применяться десять краткосрочных планов, каждый из которых рассчитан на три года.

Мал золотник, но дорог

Несомненным плюсом региональной программы является тот факт, что любой житель Свердловской области может с точностью до трех лет узнать, когда его дом, являющийся не частной собственностью, а общим имуществом граждан, будет капитально отремонтирован. Чтобы получить данную информацию, не требуется обращаться к чиновникам за дополнительными разъяснениями. Поэтому при подготовке материала мы первым делом отправились на сайт министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области, в раздел "капитальный ремонт".

Ситуация по Асбестовскому городскому округу выявила следующую. Согласно первой краткосрочной программе в 2015-2017 годах планируется капитально отремонтировать 159 (!) жилых домов. Иными словами примерно по 53 дома в год. Речь идет в первую очередь о малоэтажных домах довоенного и первых послевоенных годов постройки. На вторую трехлетку (2018-2020 годы) к капитальному ремонту планируется еще 101 дом. И тут преобладает малоэтажная застройка. Дома невелики, но их количество впечатляет.

Напомним, что за последние десятилетия в городе только в 2009 году в рамках Федерального закона № 185 проводился одновременный капитальный ремонт сразу 20 домов. Не счесть, сколько проблем, нареканий, вопросов возникло в тот год у горожан. И это притом, что большинство жилых домов подверглось только частичному капитальному ремонту. На этот раз все дома планируется ремонтировать в полном объеме, с заменой сетей и крыши. Данные работы нужно будет произвести именно в летний сезон, чтобы не заморозило инженерные сети, чтобы не затопило осенними дождями квартиры. Получится ли уложиться в отведенные сроки, зная все особенности работы наших строителей? Кроме того, при большом количестве ремонтируемых домов вряд ли жители смогут расчитывать на временное переселение

в резервное жилье. Придется стойко переносить все издержки капитального ремонта, проживая в своих квартирах.

А если на проблему капремонта взглянуть в масштабах страны, то вовсе станет не по себе. Понятно, что не только в Асбесте, но и в Свердловской области, в Российской Федерации к капитальному ремонту планируется огромное количество жилья. В одночасье потребуется столько подрядных организаций, сколько еще в последние десятилетия не было востребовано, море строительных материалов, не говоря уж о денежных средствах (о них отдельный разговор). Понадобятся невероятные усилия, чтобы в капитальном ремонте в нашем государстве, а нас прежде всего интересует Асбест, все срослись.

Тем не менее, жители тех домов, которые подпадают под первоочередной ремонт, уже сейчас начинают радоваться этому событию:

- В свое время я поменял квартиру на девятом этаже на жилье в малоэтажном доме. Мне здесь очень нравится, - рассказывает жительница дома № 5 на улице Советской Татьяна Пингегина. - Но в 2007 году нам вдруг заявили, что наше жилье является ветхим и подлежит сносу. Жители с такой постановкой вопроса не согласились и начали борьбу за свой дом.

Возглавила ее при поддержке соседей Раиса Бажикова и Татьяна Пингегина. Вскоре гриф "ветхий" с дома сняли, в 2009 году его газифицировали. А сейчас, по словам Татьяны Пингегиной, в администрации города жильцам пообещали скорый капремонт. Именно о нем и мечтают жители.

Кому радость, кому долгие ожидания

Проект региональной программы долго обсуждался на сайте министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области, с каждым муниципальным образованием, с каждой управляющей компанией проводилась тщательная сверка по всем жилым зданиям, включенным в программу.

В своих расчетах ее разработчики, устанавливая очередность капитального ремонта, исходили из того, сколько лет назад построены дома и каково их техническое состояние в настоящий момент. Таким образом, вслед за довоенными и первыми послевоенными постройками в капитальный ремонт согласно краткосрочным программам поочередно включаются вначале сталинские пятиэтажки, затем "хрущевки". Что же касается более современной застройки, в которой проживает подавляющее большинство населения Асбеста, то до нее очередь дойдет только в тридцатые - сороковые годы текущего столетия.

Напомним, пик бума современной застройки пришелся на восемидесятые годы прошлого века, когда реализовалась знаменитая программа - "Каждой семье отдельную квартиру или дом". Сегодня жилье, построенное в те годы, по 25-35 лет. Ждать капитального ремонта жителям многих домов придется еще 20-25 лет. Между тем в управляющих компаниях говорят, что часть домов, которую можно назвать современной, уже сейчас нуждается в заменах отопительных и иных сетей, в других видах капитального ремонта. Не случайно специалисты коммунального хозяйства уверяют: система капитального ремонта, действовавшая еще два года назад, была более справедливой, так как позволяла собранные на капремонт средства вкладывать незамедлительно в проблемные участки.

Волшебство - за собственный счет

А теперь пришло время рассказать как о финансовой части региональной программы, так и о различных вариантах финансирования капитального ремонта. Помните изумленное восклицание заместителя директора института из классического фильма "Чародеи", которому волшебная палочка выставила счет за услуги:

- Получается, волшебство за мои деньги?!

Так вот, волшебство по новой

схеме капремонта также предусматривает увеличение платежей на его проведение со стороны жителей. Каждому собственику квартиры придется существенно раскошелиться - не менее чем в пять раз больше прежнего. Теперь отчисления на капитальный ремонт будут составлять 6,1 рубля с каждого квадратного метра. Для сравнения: в недавнем прошлом нам приходилось платить чуть более рубля. Несложно подсчитать, что средней семье, проживающей в двухкомнатной квартире и имеющей площадь жилья примерно в 50 квадратных метров, в год придется выложить около четырех тысяч рублей. И так не только в нашем муниципалитете, но и во всей стране. Суммы на счетах Регионального фонда содействия капитальному ремонту жилого фонда и общедомового имущества, образованного правительством Свердловской области, видимо, будут накапливаться астрономические. И, конечно же, самое важное - верно распорядиться этими деньгами.

Впрочем, в период реализации первой краткосрочной программы в 2015-2017 годах, а возможно, и на период второй краткосрочной, средств у фонда будет явно не хватать. Но проведение капитального ремонта он обеспечить обязан. Для этого придется брать кредиты в банках.

Уже с 1 ноября 2014 года жители Свердловской области начнут делать отчисления на капитальный ремонт. Как было сказано выше, некоторым его придется ждать долго. Поэтому до 1 ноября владельцам многоквартирных домов необходимо определиться: каким образом они будут накапливать средства - самостоятельно для своего дома или собирать в общий "котел". Если самостоятельно, то члены товарищества собственников жилья могут открыть свой лицевой счет. А жители домов, не входящие в ТСЖ, должны иметь специальные счета у регионального оператора, каковым является фонд содействия капитальному ремонту. Если же средства пойдут в общий "котел", то они будут перечисляться на счета Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов и общего имущества.

Можно не сомневаться, что подавляющее большинство жителей нашего муниципалитета предпочитет второй вариант. Ведь при первом жильцам придется взять на себя все заботы по организации капитального ремонта, строительному надзору за ним и так далее. На что угорожан нет ни сил, ни возможностей. К тому же на недавно прошедшем семинаре в Каменске-Уральском и посвященном вопросам капремонта директор Регионального фонда Светлана Баранова озвучила расчеты специалистов. Согласно этим расчетам оправдан самостоятельный капитальный ремонт только на домах - "свечках", начиная с шестнадцатизаданных зданий. Возможно, в этом заявлении есть определенная доля лукавства, но спорить с ним крайне сложно.

Впрочем, желающие дерзнуть ничем не рисуют. Если они решат выполнять капремонт самостоятельно и у них, к примеру, не хватит средств на оплату за работы, то в таком случае жители дома автоматически будут переведены с первого варианта на второй, и в дальнейшем средства на капитальный ремонт продолжат накапливаться в Региональном фонде. Подобная рокировка является государственной гарантией того, что никто не останется вне действия программы, обновляться будет все общее жилое имущество в Свердловской области.

В срок до 1 ноября 2014 года жители многоквартирных домов должны определиться с вариантом, согласно которому они будут аккумулировать денежные средства, а также выбрать советы домов. Старшие домов получат право контролировать подготовку проектно-сметной документации (без их подписи она окажется недействительной) и другие работы.

Новая программа капитального ремонта, конечно же, содержит в себе много неясностей, "узких" мест. В предлагаемом материале мы постарались назвать самые явные ее слабости. Но, несмотря на возможные издержки, альтернативы ей не просматриваются. Сам принцип, положенный в основу дела, - сообща накапливать средства, чтобы поочередно производить ремонт, новым не назовешь. Он уже не раз и достаточно успешно использовался в различных подобных схемах, применявшихся еще в Советском Союзе. Зато общедоступный график проведения ремонтов, если его удастся должным образом реализовать, может привести к по-настоящему революционным переменам в обновлении жилого фонда.

Ведь более двадцати последних лет капитальный ремонт в стране, да и в нашем городе, практически не велся, остановившись на точке замерзания.

В. СИНИЯВСКИЙ.