

Капремонт требует комплексного подхода

Администрация губернатора Пермского края

За период реализации региональной программы капитального ремонта в 2015–2017 годах Фондом капремонта Пермского края проведён ремонт в 325 домах из запланированных 1459. Это всего лишь 22%. Об этом на последнем заседании регионального правительства рассказал вице-премьер, руководитель Региональной службы по тарифам Пермского края Антон Удальёв.

По его словам, причинами такой низкой реализации стали отсутствие достоверной информации о техническом состоянии домов, включение в программу домов с одним видом работ, низкие предельные стоимости, низкая собираемость платежей (средняя за три года составила 58%, за девять месяцев 2017 года — 96%).

Антон Удальёв ответил на интересующие читателей газеты «Пятница» вопросы о ситуации с региональной программой и Фондом капремонта Пермского края.

Тема капитального ремонта является наиболее острой в Прикамье. В первую очередь это связано с некоторым непониманием населения принципов расходования средств, направляемых ими в качестве платежей. Так, жители одной из пермских пятиэтажек обратились к нам с целым рядом вопросов. И первый — где собственно находятся их деньги и как они расходуются?

— Вопрос на самом деле достаточно простой. Каждая копейка, внесённая жителем за каждый законно имеющийся у него квадратный метр, находится на счетах банка, который был отобран в рамках конкурсной процедуры. На сегодняшний день это Газпромбанк.

То есть Газпромбанк — это гарант сохранности и распределения денег жителей?

— Ни единого действия, связанного с чем-либо иным, кроме самого ремонта и изготовления проектно-сметной документации, не может произойти. Ни одной

копейки не уйдёт с этого счёта на любые иные цели. Деньги этого «котлового» счёта мы направляем исключительно в рамках договоров, которые заключены между фондом капремонта и подрядными организациями. В региональной программе есть указание на тот или иной дом. Есть договор. Как только он подписан, если предусмотрен аванс, то на основании выставленного счёта направляются поручение в банк, и деньги переводятся подрядчику именно на этот конкретный дом. Далее подписываются акты приёмки выполненных работ. По их результатам выставляется счёт. И снова направляется поручение в банк для полной оплаты выполненных работ на основании выставленного счёта. До копейки. И ни на какие иные нужды эти деньги не могут пойти, ни на зарплату сотрудников фонда, ни на премии, покупку дорогих машин, золотых ручек. Если хоть одна копейка уйдёт со счёта банка на любую иную цель, не предусмотренную региональной программой, это незаконно.

Как происходит выбор подрядных организаций? И как их контролируют?

— Выбор подрядчика проходит в два этапа. Первый — это предварительный отбор организаций, которые соответствуют требованиям законодательства. Основным требованием здесь является наличие соответствующих допусков, подтверждающих, что претендент имеет право выполнять либо строительные работы, либо работы по изготовлению проектно-сметной доку-

ментации. Законодательство, на самом деле, предусматривает очень простой порядок. И в итоге в реестре может оказаться огромное количество подрядчиков. То есть мы получаем заявку от организации на участие в торгах, проводимых фондом капремонта, и если она формально соответствует всем требованиям, мы её включаем в реестр. Второй этап — это проведение аукционов. И здесь нужно понимать сам алгоритм действий. Мы объявляем торги, есть цена, есть виды работ, и любой, кто находится в этом реестре, может участвовать в этих торгах. Он не подаёт никаких дополнительных документов, кроме банковской гарантии, которая обеспечивает его финансовую надёжность. И дальше борьба между подрядчиками проходит в форме торгов. Так нам говорит законодательство.

История подрядной организации, может быть, конкретного руководителя играет роль при выборе?

— Конечно, играет. В том случае, если организация находится в реестре недобросовестных поставщиков, она признаётся не соответствующей требованиям и исключается из реестра подрядчиков. Ни одна организация, находящаяся в реестре недобросовестных поставщиков, никогда не будет выполнять работы на объектах.

К нам в редакцию постоянно поступают вопросы от жителей на тему капремонта. Один из них звучит так: «Мы впервые получили квитанцию из фонда капитального строительства весной нынешнего года, там значилась довольно крупная сумма. До этого к нам квитанции не приходили. В квитанции указываются и пени, и предупреждение о возможной передаче дела в суд. Действительно ли дело может дойти до суда? Что делать в этой ситуации?»



— Такие ситуации есть. История, поверьте, далеко не первая. Программа формировалась ещё в 2014 году, понятно, что необходимо было создать некую базу собственников, чтобы предъявить им квитанции на уплату взносов за капремонт. Когда формировали программу, стекалась информация из различного рода источников, органов власти и держателей соответствующих баз данных. И на основании этой информации мы и предъявляем квитанции. Есть две проблемы, с которыми мы сталкиваемся. Первое — нам не предоставляли информацию о собственниках вообще. Второе — нам предоставляли недостоверную информацию. Плюс к этому, с 2014 года люди покупали, продавали квартиры, соответственно, происходит смена собственников. Нас об этом никто не уведомляет. И мы самостоятельно, путём обновления базы, получаем эту информацию. При этом с точки зрения закона любой добросовестный собственник должен понимать, что он именно по закону обязан уплачивать взносы за капитальный ремонт. Да, есть и судебная практика,

но и в целом в России, по которой, если собственник не получал квитанции и квиток приходит с требованием об оплате за большой период времени, он всё равно обязан заплатить. В то же время Фонд капремонта Пермского края идёт навстречу всем собственникам, которые получили такие квитанции, и предоставляет максимально возможные рассрочки. На сайте фонда есть вся информация о том, как можно их получить. Суд для нас — крайняя мера. Только когда собственник не реагирует на наши уведомления, мы идём в суд. В конце концов, мы получили квитанцию с большой суммой или претензии, так придите в фонд, зайдите на сайт, позвоните. Многие этого просто не делают. А мы обязаны выполнять свою работу, которая нам определена законодательством, обеспечить собираемость взносов.

Обязан ли человек сегодня уплачивать взнос, если на момент, условно говоря, начала этой задолженности он собственником данной квартиры не являлся?

— На самом деле, и такая проблема существует. Долг переходит к новому собственнику. И законодательство нигде не прописано, что при продаже квартиры необходимо предупреждать о подобной задолженности. Но давайте честно. Когда кто-то приобретает квартиру, он не берёт её с долгами за коммунальные услуги. Чем отличается обязанность платить за капремонт от оплаты коммунальных услуг? Это такая же обязанность.

Губернатор Пермского края Максим Решетников выступил с предложением об изменении подходов к формированию региональной программы капитального ремонта. В чём они заключаются? Что предполагает комплексный капитальный ремонт домов?

— Для того чтобы провести качественный, полноценный ремонт в домах пермяков, программу капитального ремонта нужно сделать более прозрачной. Также необходимо перейти

на комплексные ремонты. Условно говоря, сегодня жители могут отремонтировать что-то одно: либо фасад, либо, например, крышу. И таких домов четыре тысячи. Это противоречит федеральному законодательству и здравому смыслу. На 2018 год «на комплексы» заведены 277 домов. Таким образом, будут проведены внутренние виды работ — вся инженерная система дома и ремонт подвального помещения (122 дома) и внешние виды работ — крыша, фасад, фундамент (155 домов).

Ещё одна проблема — отсутствие заявок от подрядных организаций. Данная проблема связана с низким размером предельных стоимостей работ. За три года не состоялся практически каждый третий электронный аукцион — 587 домов из 1501 (40%). Поэтому увеличиваем предельные стоимости работ по капитальному ремонту. Например, на ремонт крыши в пятиэтажном доме раньше разрешалось потратить 4,4 млн руб., теперь предельная стоимость увеличена до 5 млн руб. Ремонт системы теплоснабжения — от 2,2 млн до 2,4 млн руб.

Также установлена предельная стоимость и на новый вид работ — комплексное обследование технического состояния многоквартирного дома. На 2018 год с таким видом работ запланировано 725 домов. В связи с тем, что при формировании программы не был проведён надлежащим образом мониторинг технического состояния домов, данный вид работ позволит перед проведением ремонта установить техническое состояние дома, фактический процент износа, потребность в проведении капитального ремонта, а также выявить ветхое и аварийное жильё.

Один из ключевых моментов — фонд будет тратить на конкретный муниципалитет ровно столько денег, сколько собрано в этом муниципалитете. То есть, к примеру, деньги жителей Перми не будут тратиться на Соликамск, и наоборот.



Виктор Михалев