

АКЦЕНТЫ

ЖИЛОЙ ФОНД

Капремонту расширили пределы

В Прикамье увеличили предельную стоимость ремонта домов

НАТАЛЬЯ ТИМОФЕЕВА

На минувшей неделе правительство Пермского края приняло постановление об установлении новых предельных стоимостей работ по капитальному ремонту. По словам губернатора Максима Решетникова, это было вынужденное решение, на которое косвенно повлияла подготовка к 300-летию Перми. Фонд капремонта не может объявить конкурсы на ремонт фасадов домов Комсомольского проспекта из-за того, что фактическая стоимость необходимых работ превышает предельную. Власти уверены, что теперь смогут найти подрядчиков на убыточные ранее лоты и ускорить реализацию программы капремонта. Эксперты согласны с этим, однако считают, что «максимум» надо поднимать до рыночной стоимости.

Юбилейные проблемы

Во время своего прямого эфира в «Инстаграме» 11 апреля Максим Решетников сообщил, что в ходе подготовки города к 300-летию обнаружилось, что Фонд капремонта не может объявить конкурсы на ремонт фасадов домов, расположенных на Комсомольском проспекте, несмотря на готовую проектно-сметную документацию. Стоимость ремонта выше, чем сумма, которую фонду разрешалось на него выделить на основании предельных индексов. Как сообщил на заседании краевого правительства и. о. министра ЖКХ Александр Шицын, для того чтобы отремонтировать дом на Комсомольском проспекте, 70, нужно 4,3 млн руб., а действующие пределы позволяют выделить лишь 3,7 млн руб.

Александр Шицын также пояснил, что сейчас в региональной программе около 1800 домов (каждый пятый), ремонт которых стоит дороже, чем может себе позволить фонд, ограниченный предельными индексами. Поэтому оператор вынужден либо переносить сроки выполнения ремонта, либо урезать объёмы работ.

В связи с этим краевое правительство приняло решение об увеличении предельных стоимостей. «Это было вынужденное решение. Его обсуждали эксперты и депутаты. Я попросил очень внимательно посмотреть все сметы и подходы, и сейчас, я уверен, мы получили действительно обоснованное увеличение предельных стоимостей. Фонд наконец-то сможет объявить торги. Мы уверены, что подрядчиков они заинтересуют, и в этом году мы приступим к ремонту фасадов на Комсомольском проспекте», — отметил губернатор во время прямого эфира.

«Предаварийка» и объекты культурного наследия

В последний раз предельная стоимость повышалась в декабре 2017 года. Депутат Законодательного собрания Илья Шулькин, который принимал участие в разработке этого документа, сообщил «Новому компаньону», что предельные стоимости по некоторым

видам работ, рассчитанные несколько лет назад, на сегодняшний день устарели и были намного меньше рыночной стоимости. Например, максимальная стоимость ремонта системы теплоснабжения в четырёх-пятиэтажных домах с заменой теплового пункта составляла 698,58 руб. за 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме. Теперь эту цифру увеличили до 1715,61 руб. за 1 кв. м.

Кроме того, в документе по некоторым видам работ изменили разбивку, а часть работ вообще убрали как некорректные. Например, раньше предельная стоимость ремонта крыши зависела от того, вентилируемая крыша или нет. Теперь зависит от того, плоская она или скатная.

По словам депутата, недостаток предельной стоимости существенно тормозил ремонты, особенно на сложных объектах — в домах с высокой степенью износа и на объектах в предаварийном состоянии. «Сейчас мы постарались привести предельную нормативную стоимость к тем объёмам, которые более-менее соответствуют потребностям. Это затронет примерно 20–25% от общего количества домов, потому что остальные в «пределку» вписывались и по старым нормативам», — сообщил эксперт.

Также в документе учли особенности проведения капремонта в домах, которые являются объектами культурного наследия. По данным краевой Госинспекции по охране объектов культурного наследия, сейчас в крае 51 такой дом. Специально для ремонта этих домов в перечне появился новый вид работ — авторский надзор за выполнением работ по сохранению объекта культурного наследия. Его лимит составляет 0,2% от предельной стоимости всех услуг и работ по капитальному ремонту объекта культурного наследия.

Кроме того, в расчётах для ремонта фасада сделали разбивку на дома, которые являются объектами культурного наследия, и остальные здания. Лимиты для объектов культурного наследия ожидаемо выше: например, предельная стоимость ремонта фасада охраняемого государством дома составляет



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Предыдущие нормативы заставляли фонд ремонтировать дома частично, урезая необходимые объёмы работ

от 9,1 тыс. до 11,4 тыс. руб. за 1 кв. м общей площади, в то время как лимиты для обычных зданий варьируются в диапазоне от 1,6 тыс. до 7,6 тыс. руб.

Отметим, что у Фонда капремонта в этом году появилась подпрограмма ремонта предаварийных домов. По данным фонда, в основном это дома от трёх этажей и ниже. По словам Александра Шицына, долгое время ремонт таких домов откладывался, так как взносов собственников не хватало на эти работы. Благодаря софинансированию из краевого бюджета (60% — край, 40% — деньги собственников) планируется отремонтировать около 300 домов, износ которых составляет более 70%, и предотвратить переход этих домов в разряд аварийных.

Также разработчики постановления поменяли параметры, которые нужны для расчёта предельной стоимости замены и ремонта лифтов. Раньше эта предельная сумма рассчитывалась исходя из общей площади помещений в многоквартирном доме, а теперь — от единиц техники. Илья Шулькин уверен, что рассчитывать предельную стоимость замены и ремонта лифта исходя из количества квадратных метров некорректно. «Лифт — это кабина, и она стоит одинаково для установки хоть в пятиэтажном доме, хоть в девятиэтажном. Новую лифтовую шахту ведь строить не надо. Здесь меняется лишь оборудование», — добавил эксперт.

В Фонде капитального ремонта Пермского края «Новому компаньону» пояснили, что новые расчёты основаны на методике Минстроя РФ, которую утвердили в 2017 году. В 2018-м в Прикамье делали перерасчёт лишь по отдельным видам работ. Например, после того как были актуализированы предельные стоимости на капитальный ремонт лифтов, количество домов, которые не вписывались в «пределники», заметно снизилось.

Прогнозы в доме

Председатель комитета по развитию инфраструктуры Законодательного собрания Виктор Плюснин, выступивший на заседании правительства в качестве содокладчика, подчеркнул, что при повышении предельной стоимости работ по капитальному ремонту размер взносов населения в Фонд капитального ремонта не увеличится. «У нас есть запас средств на счетах фонда, и нам сейчас просто нужно «разогнать» исполнение программы», — подчеркнул депутат. Однако, по его мнению, увеличения расценок всё равно будет недостаточно: нужно не просто повышать предельные стоимости работ, а приводить их к рыночным ценам. Тогда качество выполняемых работ действительно повысится, а торги не будут срывать по причине отсутствия заявок.

Подрядчики, которые участвуют в торгах фонда, согласны с Плюсниным — нужно двигаться в сторону реальных расценок. «Например, рентабельность электромонтажных работ сейчас почти нулевая. И если предельные стоимости поднимут, возможно, подрядчики начнут брать эти работы», — говорит директор ООО «Элиткомфорт» Дмитрий Трапезников.

Директор ООО «Промэнергострой» Андрей Шардаков отмечает, что перед тем, как участвовать в аукционе, компания всегда просчитывает стоимость работ на каждом объекте и смотрит, какие из них выгодны, а какие нет. «Например, в техническом задании указано, что нужно использовать определённый кабель. При этом по факту он стоит намного дороже, чем указано в закупке. Никто из подрядчиков на такие аукционы не заявляется, потому что брать такие объекты — заведомо работать себе в убыток. Я думаю, что если предельные стоимости приведут к фактическим ценам, то это на всех скажется положительно», — считает Шардаков.