

# Дмитрий Баранов: У нас нет проблем, у нас есть задачи

Гендиректор Фонда капитального ремонта в Пермском крае — о реализации краевой программы и плюсах специальных счетов и роли собственников в процессе ремонта

Дмитрий Егорович, начнём с главного для вас документа — региональной программы капитального ремонта. В прессе неоднократно говорилось о том, что эта программа, мягко говоря, не отражает реального состояния жилого фонда региона. В чём, собственно, проявляется некорректность региональной программы капремонта?

— Если объяснять доступным языком, то региональная программа — это перечень многоквартирных домов с адресами, сроками проведения работ и годом ввода в эксплуатацию. Программу приняли в 2014 году. И принцип её формирования, мягко говоря, остаётся загадкой до сих пор. Во-первых, в программу изначально было включено большое количество домов, которых там в принципе не должно было быть. Речь идёт и об аварийных домах, о домах блокированной застройки или вообще о частных домах.

Во-вторых, даже те дома, которые сейчас входят в программу, зачастую включены без исчерпывающего перечня необходимых работ. То есть изначально в программе было много домов, у которых за 30 лет был назначен ремонт только одного элемента, например крыши. Потому мы и получали негатив. Человек понимал, что ему платить 30 лет, а в доме за это время отремонтируют только крышу. И у него воз-

никал логичный вопрос: «За что я плачу?»

В-третьих, в программе запланированы ремонты, которые на сегодняшний день делать нет необходимости. К тому же существует большой разрыв по объёму работ. Если в 2015 году предполагался ремонт 30 домов, то в последующие годы — уже 1 тыс. домов в год.

То есть это в принципе неисполнимо?

— Всё верно. Тысяча домов в год — это цифра, мягко говоря, фантастическая. Поэтому на бумаге фонд отстаёт, однако по факту объёмы работ мы только наращаем. За 2018–2019 годы мы выполнили больше ремонтов, чем за три предыдущих года исполнения программы, вместе взятых. Важно, что мы не снимаем взятых на себя обязательств по ремонту домов. Внутренний «хвост» домов с предыдущей трёхлетки мы «закроем» в этом году.

Почему нельзя просто скорректировать программу?

— Механизм актуализации программы непростой. Если говорить про «котловые» дома, которые формируют свои фонды на общем счёте, то для переноса сроков необходимы либо протоколы общих собраний собственников с количеством голосов не менее двух третей, либо техническое заключение о том, что ремонт



требуется или, наоборот, не требуется проводить. Всё это занимает достаточно много времени. Жители многоквартирных домов знают, как трудно созвать общее собрание и оформить протокол.

Со своей стороны мы с 2018 года начали масштабную ревизию программы капитального ремонта. Проводим комплексное обследование домов, то есть получаем реальную картину состояния жилого фонда. Процесс не быстрый, но до конца 2020 года планируем обследовать все дома в региональной программе, которые сейчас формируют

За 2017–2018 годы фонд заменил 494 лифта в 196 многоквартирных домах. Работы выполнены в Перми, Соликамске, Березниках, Добрянке, Краснокамске, Кунгуре, Чайковском, Губахе и Чернушке. За 2019–2020 годы фонд должен заменить 495 лифтов в 181 доме. Заключено три договора с Первой лифтовой компанией и Щербинским лифтостроительным заводом. На сегодняшний день строительно-монтажные работы ведутся в 105 домах, где имеется 297 лифтов. Из них принято 29 в 10 домах. С 2015 года Фонд капитального ремонта отремонтировал в Пермском крае 977 многоквартирных домов. При этом только в 2018 году отремонтировано 410 домов.

свои фонды на «котловом» счёте. Данные комплексных обследований — это один из способов корректировки региональной программы, что называется, в ручном режиме.

Кто проводит комплексное обследование?

— Мы проводим обследование силами подрядных организаций. Сейчас они выезжают на место и проводят визуальное обследование, при необходимости детально-инструментальное. Ими составляется заключение с рекомендациями: какие виды работ надо сделать сейчас, а какие можно отложить. На данный момент стоит цель провести обследование всех домов в нашей программе. На сегодня их чуть больше 13 тыс., и чуть меньше 9 тыс. сейчас формируют свои фонды капитального ремонта на «котловом» счёте. Более 3 тыс. домов уже обследованы. Мы переходим к исследованию следующей части, после чего будем глобально пересматривать существующие планы.

Что могут сделать собственники для ремонта своего дома?

— Во-первых, собственники могут самостоятельно перенести сроки ремонта своего дома на более ранний период. Для переноса сроков нужно, чтобы уровень сбора

платежей по дому составлял 80% от начисленной суммы. Необходимо также техническое заключение. Специализированная организация должна подтвердить, что требование конструктивно и провести текущий ремонт вместо капитального не представляется возможным. Решение о переносе принимает комиссия при Министерстве ЖКХ. Также при проведении ремонта в доме собственники могут заранее выбрать уполномоченное лицо от своего дома. Этот человек будет контролировать работу нашего подрядчика и принимать работы наравне со специалистами фонда. Многие собственники забывают, что они полноправные участники процесса капитального ремонта их дома.

По сути, процесс зависит от того, есть ли в доме организующая сила...

— Это действительно так. Есть многоквартирные дома, где собственники достаточно активны — готовы взаимодействовать и корректировать планы. Но бывают и такие, где людям мало что интересно: «Я вам плачу, и пусть что-нибудь происходит». Случаются ситуации, когда мнения собственников разнятся. Условно, одна половина считает, что цвет фасада должен быть тёмно-жёлтый, другая думает, что лучше будет зелёный. Ещё

одна распространённая дискуссия: когда жильцы верхних этажей настаивают на замене лифта или ремонте крыши, а жильцы нижних этажей говорят, что необходимо отремонтировать подвал и входные группы. Наша задача заключается в том, чтобы регулировать дискуссию и делать то, что действительно необходимо дому.

Фонд принимает какое-то участие в решении вопросов внутри коллектива собственников?

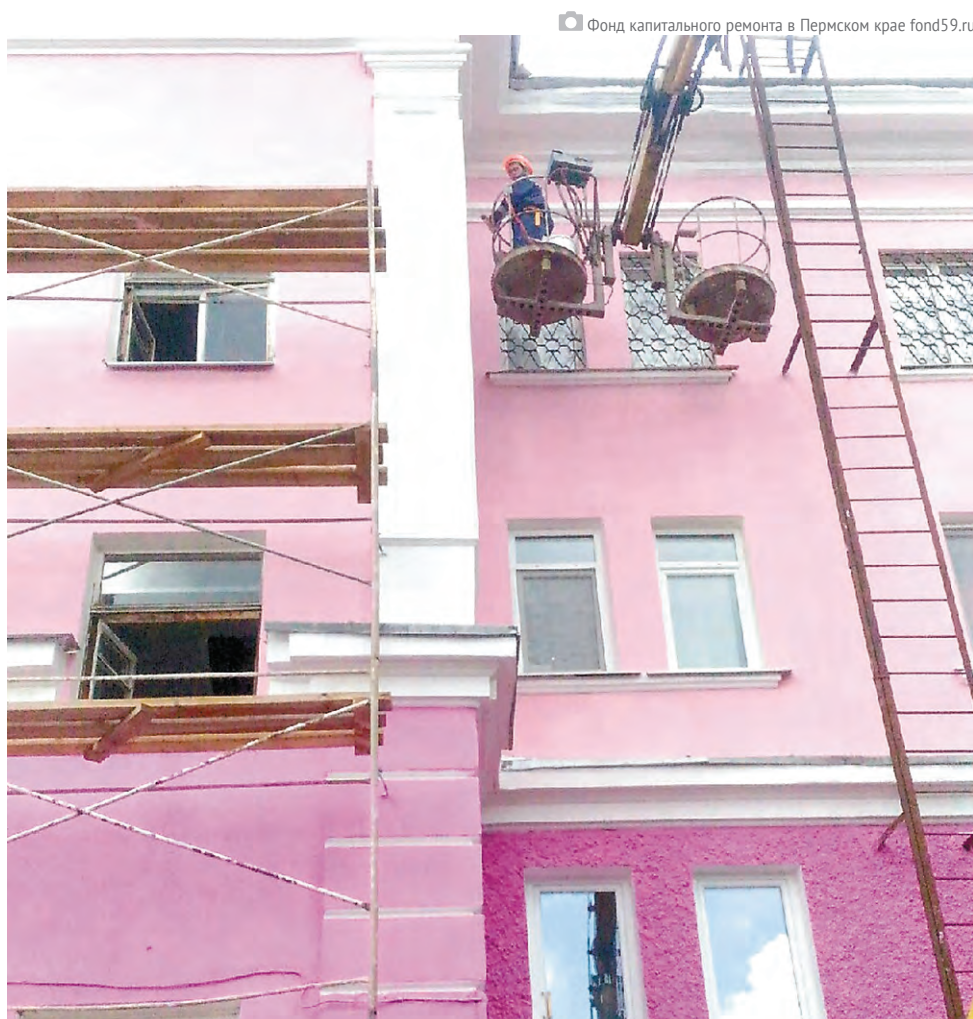
— Конечно, достаточно активное. В строительный сезон практически каждый день сотрудники фонда встречаются с собственниками домов, консультируют. Однако сотрудники фонда не участвуют в формировании решения жильцов. Я и сам еженедельно выезжаю на общие собрания собственников.

Собственники могут организовать для своего дома спецсчёт? Объясните, что это.

— Да. Спецсчёт — это отдельный специальный банковский счёт, на который собственники одного дома кладут денежные средства. Собственники могут в любой момент принять решение на общем собрании о переходе с общего счёта на специальный и наоборот. «Котловой» способ также предполагает один счёт в банке, но туда кладут средства собственники всех домов, которые не являются спецсчётниками. На каждого собственника создан свой лицевой счёт, и ведётся учёт, сколько денежных средств сдано, сколько из них потрачено на ремонт. Отличие «котлового» способа от спецсчёта в том, что в случае недостатка денежных средств на ремонт на «котловом» счёте они берутся на возвратной основе, в долг, у собственников других домов.

Плюсы есть у обоих видов счетов. С финансовой точки зрения у собственников, размещающих средства на «котловом» счёте, больше возможностей, потому что сразу получить деньги на замену лифтов во всех подъездах дома (а один лифт стоит порядка 2 млн руб.) проблематично. С другой стороны, спецсчётники более свободны. К примеру, выбор фондом подрядчика для ремонта дома занимает порядка одного-полутора месяцев, к тому же ремонты проводятся по более высокой цене за счёт того, что мы обязаны привлекать организацию, являющуюся членом СРО. А спецсчётники могут заключить договор с любой организацией, которую считают компетентной.

Наталья Скворцова



Фонд капитального ремонта в Пермском крае fond59.ru