МАРИНА СТЕПАНОВА:
«МЫ ЕЖЕГОДНО СМОЖЕМ ПРОВОДИТЬ КАПРЕМОНТ 600 ДОМОВ»

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА ■ Гостем рубрики «Детектор правды» накануне начала строительного сезона стала и.о. директора Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Омской области.

> Подрядчик после проведения капремонта должен будет перечислить на определенный счет один процент суммы договора в рамках гарантийных обязательств. Это такая «подушка безопасности» – региональный оператор несет пятилетнюю гарантию за качество выполненных работ, и если подрядная организация исчезает, то фонд устранит выявленные недостатки ремонта за счет перечисленных ранее средств.

Евгений ОРЛОВ
Фото Максима Кармаева

Положительная динамика

– Марина Владимировна, в самом начале реализации программы капитального ремонта было достаточно много негатива, люди не понимали, для чего это все делается, отказывались платить взносы. Правда ли, что отношение жителей меняется?

– Во всех субъектах России, когда стартовали региональные программы капремонта, было непонимание и нежелание платить взносы. И лишь когда начались ремонтные работы, жители увидели, что программа реально работает, стали активно вносить средства и на спецсчета, и на общий счет. Тем не менее задолженность образовалась большая – 1,1 млрд. рублей. Она сложилась именно за 2014 – 2015 годы, в самом начале реализации программы. В 2018 году поступления на счет регионального оператора составляли 101 процент за счет начислений и выплаты долгов прошлого года.

– Как будет реализовываться региональная программа капитального ремонта при наличии такой задолженности населения?

– Если мы возьмем и рассчитаем среднюю сумму, необходимую на ремонт конструктива здания, то она составляет порядка трех миллионов рублей. Соответственно, если бы не было долгов, то можно было отремонтировать дополнительно еще около 300 домов в год.

За год региональный оператор, с учетом уровня финансовой устойчивости, может потратить 2 млрд. 852 млн. рублей на капитальный ремонт многоквартирных домов. Сейчас идут строительно-монтажные работы в 608 домах, где в том числе меняются 49 лифтов. Также в настоящее время проводятся электронные аукционы по отбору подрядчиков для разработки проектно-сметной документации для замены 324 лифтов. Плюс еще примерно для 150 домов будет в ближайшее время определен подрядчик.

– Со сколькими подрядчиками сейчас уже заключены договоры?

– Порядка 30 подрядных организаций выполняют работы на территории Омской области. С их подбором особых проблем нет, тем более мы лоты укрупняем и «смешиваем» в них различные виды конструктивов, подлежащих капремонту. Для улучшения взаимопонимания с ними мы ввели практику еженедельных планерок с подрядчиками, где они могут рассказать о своих проблемах и сложностях. Это позволяет все решать оперативно, при полной нашей поддержке.

– Цифры впечатляют, но все-таки какие меры вы собираетесь предпринять в отношении должников?

– Будет идти претензионная работа с последующей подачей исковых заявлений в суд – без этого не обойтись. Нужно всем понять: взнос на капитальный ремонт является обязательным платежом.

Есть расчет минимального размера взноса на обязательные виды работ, и если мы планируем отремонтировать крышу, то люди, оплачивая взнос на капремонт, вкладывают деньги в свою крышу. А ремонт на их домах идет и за счет соседних домов. То есть средства берутся на возвратной основе, их надо вернуть и освоить на следующем объекте.

По новым правилам

– Марина Владимировна, капитальный ремонт в регионе идет уже несколько лет. Планируются ли какие-либо изменения в проведении капремонта МКД?

– У капитального ремонта есть не только основные виды работ, но и сопутствующие, например, составление проектно-сметной документации. Так, на сегодня у нас есть 894 проекта, по которым будет проводиться ремонт в следующем году. Но в дальнейшем при отборе подрядных организаций на составление данной документации очень сильно изменилось техническое задание, и не только.

В первую очередь проектировщики должны провести обследование дома в полном объеме. То есть не одного конструктива, для ремонта которого будет разработан проект, а всех, имеющихся в доме. Это связано с тем, что, например, по сути требуется срочный капремонт крыши, а собственники хотят ремонт фасада. В результате, учитывая состояние крыши, весь ремонт фасада пойдет через год насмарку. Либо необходим ремонт внутридомовых инженерных систем, а жильцы требуют ремонтировать крышу, которая не так давно была отремонтирована, и поэтому нецелесообразно тратить на это денежные средства вновь.

Второе – сегодня обязательно при составлении проектно-сметной документации должна состояться ценовая экспертиза сметной стоимости капремонта, чего раньше не было.

И третье нововведение – это оплата выполненных работ после сдачи проектно-сметной документации будет в размере 90 процентов, а 10 процентов остаются как «люфт» и будут выплачены, когда подрядчики, заходящие на объект для строительно-монтажных работ, не выскажут своих замечаний по проекту. В связи с чем мы такое вводим? Проекты часто выдаются «сырые» и требуют доработки.

– Но ведь по законодательству выбор конструктива для капремонта делают сами собственники в ходе общего собрания. Как будет решаться вопрос, если после обследования дома специалисты будут рекомендовать ремонт другого конструктива?

– В первую очередь необходимо провести работу с управляющей организацией, которая должна донести правильную информацию до жильцов. И специалисты фонда также будут разъяснять собственникам технические нюансы нецелесообразности проведения капремонта выбранного конструктива, чтобы они переголосовали и пошли навстречу, причем не нам, а именно своим интересам.

– С проектировщиками понятно, а будут ли изменения в работе со строительными подрядчиками?

– Уже готов образец нового контракта на проведение строительно-монтажных работ, где есть тоже изменения. Так, подрядчик после проведения капремонта должен будет перечислить на определенный счет один процент суммы договора в рамках гарантийных обязательств. Это такая «подушка безопасности» – региональный оператор несет пятилетнюю гарантию за качество выполненных работ, и если подрядная организация исчезает, то фонд устранит выявленные недостатки ремонта за счет перечисленных ранее средств. Если же не возникнет подобная ситуация, то сама подрядная организация проведет необходимые работы и ей вернут денежные средства в полном объеме по истечении гарантийного срока.

– Изменение контракта не отпугнет подрядчиков?

– Вы знаете, эта схема уже успешно реализована на территории нескольких регионов России. Поэтому, я думаю, проблем со строительными организациями не будет.

– Довольно часто возникают вопросы по качеству капитального ремонта. Как решается эта проблема?

– Из той основной массы объектов капитального ремонта, а с

2014 года он сделан почти в двух тысячах многоквартирных домов, жалоб было немного. И каждый раз проблема решалась индивидуально. Мы всегда выезжаем на обследование дома, составляем акт совместно с подрядчиком и управляющей организацией. Причинами жалоб является либо некачественно проведенный капремонт, хотя у меня возникает вопрос – откуда взялся подписанный акт вывода дома из капремонта? Либо, и это часто бывает – ненадлежащая эксплуатация, когда у регоператора не возникает гарантийных обязательств и недостатки должна устранять эксплуатирующая организация.

Новый лифт – в каждый подъезд

– Марина Владимировна, действительно ли проблема с лифтовым хозяйством так актуальна для нашего региона?

– Эта проблема актуальна по всей территории России, и наш регион не исключение. У нас нужно заменить 6,5 тысячи лифтов, из них 3200 имеют срок эксплуатации более 25 лет. Они и будут меняться в первую очередь. Порядка 325 новых лифтов было установлено в предыдущие годы, сейчас в плане 373, из них в работе уже 49. То есть региональный оператор постепенно выполняет обязательства в этой части программы капремонта.

– А для домов, которые имеют свои спецсчета, в связи с дороговизной замены подъемников может быть использован механизм кредитования?

– Стоимость замены лифта варьируется от 2 до 2,4 млн. рублей. И я, если честно, не знаю примеров, чтобы где-нибудь работал механизм кредитования. Дело в том, что сами банки еще не понимают, как это осуществить. Данный вопрос не первый год обсуждается на всероссийских съездах региональных операторов, но пока он не решен. Правда, в моей практике был случай, когда собственникам со спецсчетом не хватало денег на проведение капремонта определенного конструктива и управляющая организация оформила договор займа с рассрочкой выплаты. Но такие случаи единичны, и они, повторюсь, касаются только домов со спецсчетом.

– Собственники часто спрашивают, как происходит замена лифтов: только в одном подъезде или во всем доме?

– Подъемники меняются во всех подъездах. Так, если сейчас идет на замену 373 лифта, это означает, что 93 дома получат новое оборудование.

Целесообразный ремонт

– Продолжаются споры о том, стоит ли ремонтировать дома, которые могут быть признаны аварийными. Каково ваше мнение?

– Пока дом не признан аварийным, он находится в региональной программе, и мы обязаны провести капитальный ремонт. Поэтому целесообразность зависит от решения муниципальных органов власти, которые и принимают решение о признании данного дома аварийным. Чем оперативнее это произойдет, тем меньше будет рисков проведения капитального ремонта таких зданий. С нашей стороны мы можем только провести полное обследование дома, и если он действительно «на грани», отправить соответствующее письмо в муниципалитет.

– Какие проблемы, помимо низкой собираемости платежей, вы выделяете как руководитель фонда капремонта?

– Важнейшая проблема состоит в том, что наша региональная программа предусматривает большое количество необязательных видов работ, которые не подкреплены денежными средствами. Согласно методике расчета минимального размера взноса он рассчитывается из обязательных видов работ, которые предусмотрены жилищным законодательством. Это капремонт фасада, подвала, фундамента, крыши, внутридомовых инженерных систем и замена лифтового оборудования. Сегодня в Омской области идет дополнительно 11 видов работ: установка приборов учета, ремонт системы мусороудаления, вентиляции и другие. Кстати, это составляет 35 процентов – более пяти тысяч работ из пятнадцати всей региональной программы! Все эти деньги могут быть направлены на обязательные виды работ, что означает увеличение количества отремонтированных домов. Поэтому сейчас прорабатывается предложение по внесению изменений в региональную программу для направления в минстрой Омской области. Но мое мнение такое – если мы хотим сделать дополнительные виды работ, то они должны осуществляться за счет дополнительных взносов.

И еще. Капитальный ремонт проводится не только в Омске, но и в районах области, в связи с чем одним техническим персоналом регоператора невозможно ежедневно проводить строительный контроль. Для решения этой проблемы мы сейчас совместно с региональным минстроем планируем провести предотбор подрядчиков по осуществлению ими стройконтроля. В результате две независимые подрядные организации будут нести солидарную ответственность за проведенные строительно-монтажные работы. И уже без строительного контроля мы не будем принимать дом.

– В муниципальных районах есть ли какие-то сложности и особенности ремонта, в том числе и с подбором подрядчиков?

– Одна из сложностей – проведение ремонта в удаленных районах, когда доставка материалов занимает немалое время и требует дополнительных затрат. Что касается подрядчиков, то на конкурсы часто заявляются местные строительные организации, которые имеют возможности для проведения работ.

– Как вы думаете, в нынешней ситуации возможна успешная реализация долгосрочной региональной программы капремонта МКД или обязательно нужны участие и поддержка федерального центра?

– Напомню, что государственная поддержка в первые годы реализации программы составила всего 171 млн. рублей из федерального центра, после этого мы обходились своими силами.

Насколько мне известно, в областном правительстве рассматривается вопрос об определенной поддержке нашей программы в перспективе, но пока я не готова сказать о ее объеме. Но даже в нашей нынешней ситуации, если в региональной программе останутся только обязательные виды работ, то ежегодно можем проводить плановый капремонт порядка 600 домов. А учитывая приток новостроек, думаю, у нас есть все шансы и возможности для успешной и своевременной реализации долгосрочной региональной программы капремонта МКД.

– И последнее. Марина Владимировна, эти хрупкие женские плечи выдержат всю нагрузку по выполнению региональной программы капремонта?

– Это, наверное, вопрос не ко мне. (*Смеется.*) Это вопрос к тем мужчинам, которые работают со мной в фонде, помогая реализовывать данную программу.

СПРАВКА

Степанова Марина Владимировна родилась 15 июля 1975 года в городе Красноуфимске Свердловской области. Окончила юридический факультет Западно-Уральского института экономики и права г. Перми в 2001 году.

В сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства трудится с 2002 года, последнее место ее работы до переезда в Омск – Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя в должности заместителя директора по правовым вопросам.

В феврале 2019 года была назначена и.о. директора некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Омской области».