



Как проходит капитальный ремонт - 2

Продолжаем цикл материалов об организации капремонта в Омской области.

Областная программа

Как мы строим материалы: сначала пояснения, потом некоторые практические вопросы. Мы с руководством Фонда капремонта взяли статистику, нигде вы эти цифры не найдёте - они дают представление об общей ситуации, из чего можно сделать предположения относительно вашего дома (если он на общем котле).

Всего в региональной программе в настоящее время находится 8248 домов общей площадью 34,8 миллиона квадратных метров (то есть всего в Омской области столько многоквартирных домов, но это без признанных аварийными и ветхими).

Из них за 12 лет действия программы (на 1 января 2026 года) отремонтировано 6053 дома, то есть степень выполнения программы 73,4 процента - это всё вместе, включая дома со спецсчётами (в том числе за последние три года по общему котлу: 2023 год - 435 домов, 2024 - 648 домов, 2025 - 586 домов). Проницательный читатель может спросить: а почему взносы платят все каждый год одинаково, а количество домов существенно отличается? Причина в разных видах работ, есть более дорогие работы, есть подешевле. Фонд ничего себе в заначку не оставляет: сколько денег собрали с граждан и юридических лиц (у кого помещения на первых этажах) - столько и потратили на ремонт.

Если сравнивать с другими регионами, то Омская область в середине списка: есть, где в разы лучше ситуация, есть, где хуже.

По моему мнению, цифра выполнения 73,4 процента - это немного от лукавого. Дом не отремонтирован полностью, а только выполнен хотя бы один вид работ. Дело в том, что каждый регион сам изначально решал - как построить программу: можно было делать полностью дом раз в 30 лет (это общий срок программы), а можно было делать по одному виду работ, и у нас решили делать по одному виду работ раз в шесть лет. Я участвовал в принятии этого решения, убеждён, что оно было правильным для нашей области. Иначе сегодня мы бы наблюдали следующую ситуацию: поделите эти сделанные 6053 дома на 6 (столько обязательных видов работ есть - крыша, фасад, инженерные сети, лифт, подвал, фундамент - смотри ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ). Было бы сделано полностью примерно тысяча домов. А остальные 7000 зданий ждали бы своей очереди. Угадайте с одного раза - платили бы эти люди (большинство из них) за ремонт или нет? Скорее всего, нет - раз ремонта долго ждать.

Поэтому, когда мы читаем, что, например, в той же Свердловской области отремонтировано более 12 000 домов (у нас - 6000) - это значит, что они отремонтировали дома полностью, а у нас выполнен только один вид работ из шести. Для примера, на 2026 год план в Свердловской области 851 дом, в Омской - 717 домов (в том числе 329 домов на общем котле). Но у них будет полный ремонт, у нас только один из видов работ.

Причина довольно простая: у регионов разная степень финансовой обеспеченности. Например, в Новосибирской области лифты заменяли не за средства фонда, а государство выделяло средства (то есть фонд мог потратить собранные деньги на другие виды работ).

В Самаре в 2026 году правительство региона выделило фонду капремонта субсидию 3,5 миллиарда рублей (они ежегодно дотируют ремонт), а в Омской области всего сумма на ремонт из наших взносов в два раза меньше - 1,7 миллиарда рублей. Притом что сам размер взносов примерно одинаков: в Самаре это 13,73 рубля с метра, в Омске - 13,27 рубля для дома без лифта.

Это не хорошо и не плохо - известно, что Омская область после ухода нефтезавода в Северную столицу живёт на дотации, потому возможности выделять средства фонду нет (это необязательная трата, и её Минфин России не одобряет дотационным регионам).

Почему сдвигают сроки ремонта?

Отвечу на главный вопрос, который задают жильцы домов на общем котле: почему постоянно переносят сроки работ? Объяснения всякий раз разные. Но причина одна - денег нет. Ясно же, что фонд может потратить только столько, сколько собрали люди. Дотаций нет. Сколько натапали - столько и полопали. И дальше, на мой взгляд, сроки будут сдвигаться. Не нравится такая ситуация - возьмите бланки и оформляйте спецсчёт. Вот там ничего не сдвигается.

Странная получается ситуация: многие возмущаются, что сроки переносят, но и спецсчёт не открывают. Сегодня, к сожалению, 71 процент домов на общем котле, и лишь 12 процентов домов со спецсчётами в фонде капремонта, а ещё 17 процентов домов открыли спецсчёт в УК, ТСЖ, ЖСК.

Продвинутый читатель спросит: а как так считали размер взноса, что денег в фонде не хватает? Уже писал про это в разные годы и ещё раз напомню: считали-то мы правильно. В 2013 году в региональном минстрое была создана рабочая группа с участием директора регионального центра ценообразования Галины Фадеевой. В реальной жизни наша задача с директором департамента

городского хозяйства Владимиром Свиридовым и начальником управления Минстроя Александром Захарченко состояла в том, как найти реальные данные. Тогда ведь вообще никто не знал точно, сколько у нас домов, и тем более - как они устроены. Работники центра ценообразования по программе считали этот взнос с учётом сроков межремонтной эксплуатации каждой системы. И насчитали мы, повторяю, в 2013 году 13 рублей 74 копейки с метра. Подготовили проект указа, но тогдашний губернатор Виктор Назаров сказал: «Саша, как ты представляешь, что я приеду на свою малую родину в Ингалы и скажу людям, многие из которых не имеют постоянной работы, что они теперь будут платить эти 13,74 рубля с метра каждый месяц? Да возмутятся люди, не поймут, а у многих просто нет этих денег». Поделили на два и приняли 6,70 рубля, кто забыл. Меня тогда многие обвиняли в бесчувственности, так как никогда не скрывал свою позицию, что взнос занижен. А теперь люди возмущаются, что сроки сдвигаются.

Мы просто реально посчитали, сколько нужно платить, чтобы сроки программы соблюдались. А раз приняли взнос в два раза меньше необходимого - вот и получается,

что программа вместо 30 лет растягивается на 60 лет. Всегда повторяю: экономику политическими лозунгами не обманешь.

И сегодня только большими усилиями коллектива фонда капитального ремонта во главе с Александром Хоминим программа не срывается, по крайней мере, относительно новых сроков. Вообще публично могу сказать, что новому министру удалось угадать с кандидатурой директора фонда капремонта (кто забыл - до этого они почти каждый год менялись) - не случайно именно А. Ю. Хомин отвечает от Омской области и за организацию технической помощи подшефному региону Луганской Народной Республики - городу Стаханов и одноимённому району. Дело в том, что процесс капитального ремонта (как и обработка отходов и многое другое) по закону разделён по компетенциям между разными исполнителями: государство в лице Минэнерго, муниципалитеты (город и округа - бывшие районы), сами собственники и фонд капремонта как основной исполнитель. Александр Юрьевич в разное время поработал и в департаменте, и в министерстве, и в фонде, то есть представляет всю цепочку этой работы и может грамотно увязать звенья.



Директор фонда Александр Хомин во главе комиссии принимает ремонт крыши многоквартирного дома по проспекту Комарова, 1.



Почему с 2026 года размер взноса различен?

Не все знают, что с 2026 года впервые в истории Омской области ввели градацию: жильцы домов без лифтов платят 13,27 рубля с метра, а жильцы домов с лифтами - 15,30 рубля. В общем это не встретило большого возмущения, так как очевидно и справедливо.

По закону, в принципе, каждый регион может определять разные размеры взноса для разных категорий зданий, а всего основных типоразмеров объектов - 41.

Изначально я был сторонником детализации, так как это справедливо и обеспечит своевременный ремонт. В частности, основной вопрос: нужно повысить взнос для многоквартирных домов - ведь всё равно по новому закону им не будут делать второй ремонт, пока

не отдадут деньги за первый (об этом в следующем номере). А они никогда не отдадут при нынешнем раскладе: в таких домах от 500 до 800 квадратных метров жилья. Считаем 13,27 рублей на среднее - 650 квадратных метров, получаем в месяц при 100-процентной оплате - 8625,5 рубля. За такие деньги сегодня можно лишь один новый чугунный радиатор отопления купить. То есть вопрос-то простой: или повышать взнос - или для себя внутренне решить, что на этих домах ремонт выполняться больше не будет.

Есть и ряд иных очевидных вопросов: например, почему одинаково платят дома с одним лифтом в подъезде и где два лифта - пассажирский и грузовой?

Продолжение следует.