

Россияне активно интересуются стоимостью аренды жилья в новогодние праздники. В Москве, Питере и во многих городах-миллионниках из-за пандемии и ограничений цены пошли вниз, а вот отдых на побережье, наоборот, резко подорожал. Как подсчитали аналитики «Циан», ставка новогодней аренды в столице просела за год на 9%. На 8–9% дешевле и новогодняя аренда в Ростове-на-Дону, Самаре, Уфе. В городах Золотого кольца цена зависит от наличия квартир, но в среднем стоимость выросла на 4,5% – до 4400 рублей в сутки. Проживание в популярных городах на побережье Крыма и Краснодарского края оценивается в среднем на 24% дороже, чем годом ранее, абсолютный лидер удорожания – Сочи. А вот ставка посуточной аренды в Великом Устюге сейчас на 40% ниже прошлой годней.



Более 50 объектов пассажирской инфраструктуры отремонтированы на Северо-Кавказской магистрали за 10 месяцев текущего года. Например, как конкретизировали в пресс-службе СКЖД, выполнен текущий ремонт на 47 объектах пригородного комплекса в Ростовской области, а также в Ставропольском и Краснодарском краях. Кроме того, завершился ремонт вокзальных комплексов, пассажирских павильонов и санитарных комнат на таких станциях, как Бештау, Белый Уголь, Таганрог, Матвеев Курган, Змейка. Для людей с нарушением зрения оборудовали тактильной плиткой пассажирские платформы на станциях Гирей, Кубанская, Коноково.

Пятница, 27 ноября 2020 года
№86 (26338)
WWW.MOLOTRU.RU

Выгодный капремонт

■ ЖКХ

Валерия ТРОЯК
TROYAK@MOLOTRU.RU

За все время действия программы капитального ремонта в донском регионе отремонтировано более 4000 многоквартирных домов. Каждый год число объектов, запланированных для капремонта, увеличивается. В 2015 году в программу было включено 330 домов, а в 2020 году – почти 1300. О том, как завершается год и почему после капремонта суммы в платежках за жилье становятся меньше, «Молоту» рассказал директор НКО «Фонд капитального ремонта» Ростовской области Владислав Крюков.

– Владислав Анатольевич, какие коррективы внесла в проведение капремонта пандемия коронавируса?

– Сама по себе ситуация, связанная с коронавирусом, на выполнение капремонта по текущей программе практически не повлияла. Такие виды работ, как ремонт кровли, фасада, никак не отражались на соблюдении режима самоизоляции, а те работы, которые проводились в жилых помещениях, проводились с соблюдением требований безопасности. Поэтому особых проблем мы не испытали, даже напротив, ситуация помогла нам и подрядным организациям мобилизоваться.

Только по некоторым домам были жалобы, связанные с нарушением мероприятий по предупреждению распространения коронавирусной инфекции. В общем масштабе домов, где проводился ремонт, эти жалобы – единичные.

– Сколько средств направлено на проведение работ в этом году? Покрывают ли эту сумму взносы?

– Конечно, взносы граждан всю сумму не покрывают. Программа основного капитального ремонта, которую мы выполняем, включает 1235 домов, на нее направлено порядка 4 млрд рублей. Есть иные программы, например программа по ремонту подъездов, где мы выступаем заказчиками, она целиком финансируется из областного бюджета. Программа по ремонту отдельных домов, в которых ремонт осуществляется по поручению губернатора, и программа по усилению несущих конструкций домов также финансируются из областного бюджета.

То есть когда мы говорим о региональной программе капремонта, то имеем в виду основную программу, которая финансируется из средств Фонда капитального ремонта, но, надо сказать, что и сумма 4 млрд тоже дополнительно финансируется из областного бюджета.

То, что экономически обоснован взнос на капремонт в размере 18 рублей за 1 кв. м, официально прозвучало в отчете Счетной палаты, а ранее министерство ЖКХ области выполняло расчет тарифа на капремонт с привлечением спе-

циалистов по ценообразованию. Они также вышли на цену не менее 18 рублей за 1 кв. м. Сдерживать рост размера взносов все эти годы нам позволяли только субсидии из областного бюджета.

– В скольких домах был намечен капремонт систем газоснабжения? Все ли будет выполнено?

– Сразу хочу сказать, что во всей России единицы регионов, где производится ремонт этой системы, а в Южном федеральном округе до нас ремонт систем газоснабжения не проводил никто. Это связано с определенными сложностями при проектировании и проведении работ. Главная заключается в том, что требования, касающиеся газификации многоквартирных домов, в настоящее время существенно ужесточились. Поэтому проекты, которые мы делаем, не согласовываются либо собственниками, либо газоснабжающей организацией. Мы сейчас пошли по пути модификации по старой схеме, но надо понимать, что по ряду домов снять проблему все-таки не удастся. По нынешним требованиям некоторые дома или помещения в этих домах повторной газификации не подлежат. К примеру, во время ремонта мы будем вынуждены отключить ранее газифицированные помещения в цоколях многоквартирных домов, газификация которых ранее разрешалась, а сейчас запрещена. Все эти моменты мы учитываем и продвигаемся с осторожностью. В тех домах, в которых технические вопросы удастся свести к минимуму, чтобы не нарушить интересы собственников, мы работы выполняем.

Отставание, которое у нас было по этому виду работ, связано с этими проблемами и с несостыковкой законодательства о газоснабжении и законодательства о капитальном ремонте. И все-таки мы стараемся снять большинство вопросов. Сейчас мы проводим ремонт систем газоснабжения в 35 многоквартирных домах, и до конца года он будет выполнен.

В планах на ближайшие годы приблизительно 600 домов, в которые мы должны сделать эти работы. Это достаточно большой объем работ. В следующем году планируем выполнить ремонт систем газоснабжения не менее чем в 200 домах.

– Что такое энергоэффективный капремонт? Какие инновационные технологии применяются в рамках капремонта?

– Если говорить в общем об энергоэффективности капитального ремонта, то любой капитальный ремонт имеет положительный эффект. Он позволяет не только повысить уровень комфорта проживания, но и существенно снизить затраты на содержание жилья.

К примеру, ремонт фасада – это закрытие теплового контура. Мы меняем окна, делаем входные группы, ремонтируем швы – все это положительно сказывается на состоянии дома. Замена старого

лифтового оборудования на новое приносит до 20–30% экономии. Также экономия достигается и при ремонте систем электроснабжения, когда мы делаем полную ревизию системы, выявляем скрытую проводку и неправильное подключение, устанавливаем светодиодные лампы и датчики движения.

Огромные резервы экономии содержатся в расходовании тепловой энергии. Энергоэффективные ремонты системы отопления мы делаем с 2014 года. После установки современных рамок управления с узлами погодного регулирования в течение отопительного периода экономится до 40% тепловой энергии. Это связано с особенностями нашего климата, с достаточно продолжительными теплыми периодами в отопительный сезон. Представьте, что это такое в рамках платежки? Несмотря на то что это дорого, такие рамки управления могут окупиться в течение четырех-шести отопительных сезонов, и люди понимают, что реально дом потребляет гораздо меньше энергии, чем потреблял до этого.

Но если эту рамку эксплуатировать неправильно, то либо не будет экономии, либо мы не учтем эту экономию, которая есть, а будем по-прежнему платить по среднему. Поэтому после капремонта необходимо эффективное управление, грамотная эксплуатация нового оборудования.

В то же время я убежден, что малоэтажные дома старого фонда ни в каком случае не могут эффективно управляться. Если дом старый, и даже если он большой, сборы никак не покроют его нужды. Для эффективного управления тариф на ремонт и содержание жилья должен быть выше в разы. Получается замкнутый круг: одни думают, что они платят, другие думают, что они работают, а в итоге получается, что ничего не происходит, люди жалуются на некачественную поставку ресурсов, падает имидж ЖКХ в целом.

– В чем отличие капитального ремонта простой девятиэтажки и объекта культурного наследия?

– Для нас разница состоит только в том, что на ремонт объектов культурного наследия требуется дополнительное разрешение комитета по охране памятников культуры и истории. Именно этот орган дает нам указания, как работать и какие виды работ выполнять на том или ином объекте. А в остальном подходы одинаковые. Вот, к примеру, Дом актера. Про него и не скажешь, что это объект культурного наследия, особенно учитывая, в каком состоянии он был до ремонта фасада – больше напоминал руины. В том, что касается ремонта, для нас это обычный многоквартирный дом.

Проблема здесь в другом – в том, что есть нестыковка законодательства о капитальном ремонте и законодательства об объектах культурного наследия. Например, в законодательстве об объектах



■ Владислав Крюков: «В этом году капремонт прошел в 48 домах, имеющих статус объектов культурного наследия»

культурного наследия вообще нет таких понятий, как региональный оператор капитального ремонта и капитальный ремонт. Там есть такие понятия, как реставрация, реконструкция, сохранение, консервация и так далее. А понятия капитальный ремонт в том виде, в котором он есть, нет. К сожалению, мы уже семь лет живем с этими несостыковками и вынуждены балансировать между нормативными требованиями. Это неправильно.

– Сколько объектов культурного наследия отремонтировано в этом году?

– В этом году капитальный ремонт прошел в 48 домах, имеющих статус объектов культурного наследия, в четырех из них идет ремонт газового оборудования. За все время действия программы капремонта нами отремонтировано более 250 домов, являющихся объектами культурного наследия, и ни по одному из них вопросов не было.

– С какими проблемами вы наиболее часто сталкиваетесь во время проведения капремонта жилых домов?

– К примеру, приходим ремонтировать фасад, а люди начинают возмущаться: у нас крыша дырявая. Но программа капремонта была опубликована семь лет назад. За это время ведь можно было заглянуть в нее, найти свой дом и узнать, какой ремонт будет по плану. И при необходимости принять на общем собрании решение о замене одного вида работ на другой, а не возмущаться, когда подрядчик уже зашел на дом. Чтобы стать хозяевами своего жилья, не надо ни за кого прятаться, надо вести себя по-хозяйски, а не занимать позицию людей, которым вечно все должны. Вот такая ситуация расстраивает.

Тут есть и другая проблема: одна инженерная система изнашивается быстрее, другая медленнее, потребности дома за семь прошедших лет изменились. Если крышу сорвало ветром или повредило, то ей ремонт нужен раньше, чем фасаду. Все это корректируется. Единственное условие: можно менять один вид работ на другой в том случае,

если новый вид работ равен по стоимости или дешевле, чем старый. Нам радостно, когда мы сталкиваемся с ответственными собственниками, которые готовы с нами разговаривать, обсуждать вопросы, и таких людей становится все больше. Они понимают, что платят за капремонт достаточно большие деньги, и требуют от нас, а затем от управляющей компании хорошей работы. Это на самом деле радует.

Есть дома, где жильцы сами приняли решение об увеличении взноса на капитальный ремонт выше минимального для того, чтобы собрать денежные средства на ремонт конкретной системы. Такая возможность есть у тех, кто формирует средства на спецсчетах.

– Сколько обращений граждан поступило в Фонд капитального ремонта в этом году?

– С каждым годом количество жалоб на качество работ уменьшается. Из 2000 обращений, поступивших в октябре, большинство – просьбы о предоставлении справок об отсутствии задолженности и смене собственника. Количество жалоб на проведение капремонта, как я уже отмечал, – минимальное. Подрядные организации вынуждены улучшать качество проводимых работ, потому что жалобы на них приходят к нам, и уже мы смотрим, как работает подрядчик, насколько грамотно может наладить взаимоотношения с людьми. Это очень важно, когда подрядчики умеют работать на жилых домах, потому что мы работаем без отселения, а людям нужны нормальные условия для проживания. Я понимаю, что не очень приятно, когда в доме ведется ремонт инженерной системы, меняются стояки, разводка отопления, водоснабжения, которая проходит по квартирам.

Выбирая подрядчика, мы предъявляем очень жесткие требования. С 2016 года в регионе действует двухступенчатая система отбора. Работу на доме могут выполнять только те подрядчики, которые попали в реестр и заведомо являются добросовестными организациями. Соответственно, из этого реестра можно выйти и лишиться такого статуса.