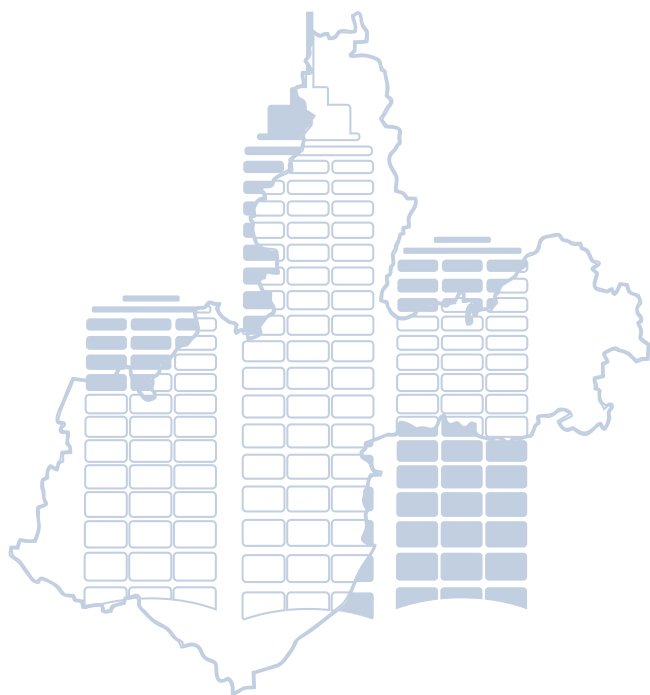


Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области:
первые десять лет



Иркутск, 2024

УДК
ББК

*Автор текста
Светлана Бурдинская*

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области: первые десять лет / Автор-составитель С.А. Бурдинская / . – Иркутск, 2024. – 180 с., с илл.

ISBN

Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в 2024 году исполнилось 10 лет. За это время было отремонтировано 4765 домов на общую сумму свыше 17 млрд рублей. ФКР вошел в десятку лучших региональных операторов России. В книге представлена история Фонда в людях, фактах, цифрах и домах.

© ФКР многоквартирных домов Иркутской области, 2024 г.
© Бурдинская С.А., текст

Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области в 2024 году исполнилось 10 лет. Первый серьезный юбилей, который требует не только торжественных поздравлений, но и тщательного анализа: как создавался, развивался и менялся ФКР, какие задачи решал на каждом этапе, каких целей достигал, каковы были неудачи и достижения.

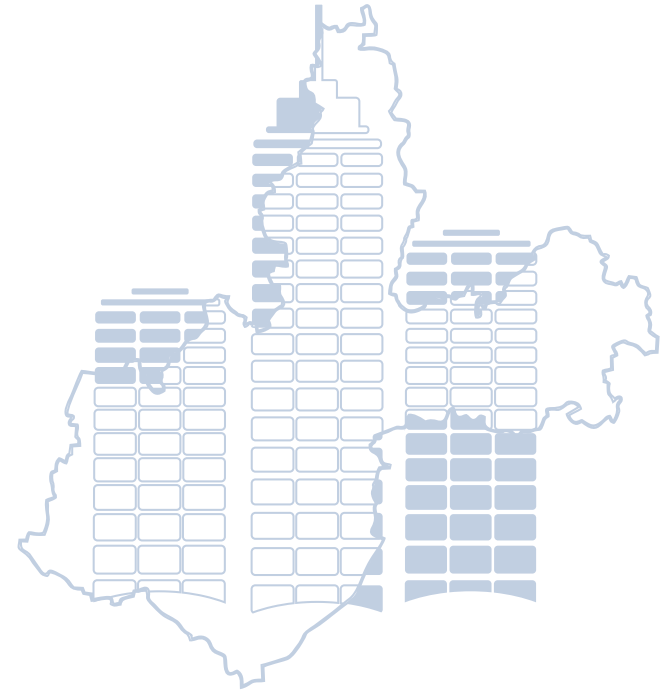
Региональная система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, основным источником финансирования которых стали взносы собственников помещений, была запущена по всей России в 2014 году. Это один из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России. Как сообщает Минстрой РФ, проект направлен на обеспечение безопасности проживания населения, снижение уровня износа жилищного фонда, сокращение количества аварийного жилья.

Все эти 10 лет работа шла непросто, пришлось преодолеть многочисленные трудности. Год за годом нарабатывался опыт, совершенствовались технологии, менялось нормативное регулирование системы капремонта.

С чем ФКР Иркутской области пришел к юбилею? Капитальный ремонт прошел в 4765 домах на общую сумму свыше 17 млрд рублей, более 150 тыс. человек улучшили свои жилищные условия. По итогам 2023 года Иркутская область снова стала лидером в Сибирском федеральном округе по капремонту и сдавать позиции не намерена. Кроме того, Фонд вошел в десятку лучших региональных операторов по всей России.

Как удалось достичь таких результатов, рассказывает история Фонда в людях, фактах, цифрах и домах.

РАЗДЕЛ I



Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области

ПРЕДЫСТОРИЯ

А помнишь, как всё начиналось?

...Чемодан весил 30 килограммов. Сотрудники министерства жилищной политики, транспорта и энергетики знали это точно, потому что такую цифру выдавали весы в аэропорту. Чемодан, набитый документами по самую крышечку, летел вместе с сотрудниками министерства в Москву, в Фонд содействия реформированию ЖКХ России, чтобы Иркутская область могла получить федеральные деньги на капитальный ремонт многоквартирных домов. Вообще чемоданов купили два. Бывало, из Иркутска в столицу везли 60 килограммов документов. Каждый касался судьбы конкретного дома, в котором люди хотели жить комфортно и сейчас, и в будущем.

Впервые о необходимости массового проведения капитального ремонта заявил президент Российской Федерации Владимир Владимирович Путин в послании Федеральному Собранию в 2007 году (цитата пресс-службы Кремля):

«Новый Жилищный кодекс возложил полную ответственность за содержание жилых домов на собственников. Однако в условиях хронического недофинансирования жилищного фонда в прежние десятилетия эта нагрузка для подавляющего большинства новых собственников, для наших с вами граждан, ставших собственниками после приватизации квартир, оказалась абсолютно неподъемной, из 3 миллиардов квадратных метров жилого фонда России более половины нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались по 40-50 лет. Поэтому мы наблюдаем тревожную тенденцию



Первые дома в Иркутской области отремонтировали по федеральному закону № 185

постоянного увеличения объемов ветхого жилья. Считаю, что средства на ремонт надо выделить в достаточном объеме, но все-таки в разовом порядке – для того чтобы запустить сам механизм создания объединений эффективных собственников жилья.

Нужно посмотреть правде в глаза и признать, что сегодня без поддержки государства многие наши сограждане, оказавшиеся в наиболее тяжелых, сложных жизненных условиях, – сами решить этот вопрос не в состоянии. У меня есть конкретное предложение: направить на эти цели значительные дополнительные доходы, для эффективной работы по реформированию ЖКХ необходимо создать специальный фонд, на ремонт жилищного фонда – направить не менее 150 миллиардов рублей. Ранее из федерального бюджета мы на эти цели вообще не выделяли средств».

Сказано – сделано. Уже на следующий, 2008-й, год в России начал действовать Федеральный закон № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального

хозяйства» (далее – Фонд ЖКХ). В законе первым пунктом стояло проведение капитального ремонта многоквартирных домов, на который федеральные власти обязались выделять финансовую поддержку регионам, причем львиную долю. Но не абы как, а при соблюдении прописанных в законе порядков.

Тут-то и появились в Иркутской области на свет два министерских чемодана. Но прежде чем их наполнить, нужно было много чего сделать.

В первую очередь требовалось принять региональную программу капитального ремонта, вкладываться в который должны были все: РФ, Иркутская область, муниципалитеты и собственники жилья в многоквартирных домах. На долю последних приходилось всего 5% от расходов на капитальный ремонт. Программа составлялась, исходя из информации, которую предоставляли муниципальные власти. По законодательству именно они должны были определить, какие дома в их городах, селах и поселках больше всего нуждаются в капитальном ремонте, отправить сведения в министерство, которое и формировало общую заявку в Фонд ЖКХ.

Сами муниципалитеты по закону были обязаны выполнить 12 условий, в том числе довольно жёстких. Где-то сделать это оказалось невозможно, учитывая территориально-климатические особенности Иркутской области. К примеру, не везде реально установить для людей экономически обоснованные коммунальные тарифы, особенно на севере. Туда завозят уголь и мазут для котельных за счет областного бюджета – по рекам, стремясь успеть в короткие сроки навигации, по зимним малопроезжимым и трудным дорогам. В итоге в маленьких и старых котельных себестоимость производства тепловой энергии очень высокая. Если бы все эти расходы перекладывали на людей, у них уходила бы только на тепло и горячую воду целиком зарплата и пенсия. Поэтому тарифы в таких населенных пунктах и раньше, и сейчас субсидируются из региональной казны, а местное население платит пример-

но столько же, сколько жители Иркутска или Ангарска. Справедливо! Но именно этот факт начистую отрезал целый ряд муниципалитетов от участия в ФЗ-185. Выполнять условия получалось у городов, где тепловая энергия производится на ТЭЦ, на других крупных тепловых источниках.

Многое зависело от желания мэра войти в региональную программу, потому что требовалось: а) собрать документы и принять нужные нормативно-правовые акты на местном уровне; б) найти в своем бюджете свою долю денег на капитальный ремонт. Одним из первых городов, которые нырнули в вихрь капремонта, стал Свирск. Небольшой город, тогда не очень заметный в тени соседнего Черемхово. Мэр Владимир Степанович Орноев увидел в федеральном законе уникальную возможность, и в городе начался массовый капремонт, который мэр контролировал лично. Про Свирск, кардинально преобразившийся к нынешнему времени, подробнее в главе «Мудрые технические заказчики».

Главным условием для владельцев квартир и помещений в жилом доме было собрать около 5% от общей стоимости ремонта. Конечно, крохи, и государство вполне могло обойтись и без них. Но именно на эти проценты возложили важную государственную миссию – приучить собственников жилья отвечать, в том числе рублем, не только за родимые квадратные метры, но и за состояние общедолевого имущества. К которому по Жилищному кодексу РФ относится все, что за пределами жилья: чердак, подвал, фасады, лифты, лестницы, коридор, инженерные коммуникации, крыша и т.д. Тогда по квартирам пошли старшие по домам и подъездам – объяснять соседям, что выгоднее заплатить 5%, чем жить с протекающей крышей и перспективой потом платить за ремонт по полной из своего кошелька. И многие поняли.

Сначала в Иркутской области в программу капремонта по ФЗ-185 вошли 18 муниципалитетов, потом их количество выросло до 23.



*Ирина Борисовна
Гладышева*

Министерство, получив сведения от местных властей, оформляло документы в соответствии с региональной программой. Когда все бумаги были собраны, сшиты в тома и готовы для отправки в Фонд содействия реформированию ЖКХ, требовались личная печать и подпись губернатора. Тогда в министерстве управление стратегического развития возглавляла Ирина Борисовна Гладышева, именно ей было поручено это направление де-

ятельности. Новое дело требовало тщательности и особого внимания. «Помню, губернатор Дмитрий Федорович Мезенцев был въедливый человек, как-то мне пришлось сидеть у него в кабинете 3–4 часа и объяснять суть чуть ли не каждой бумажки», – рассказала она.

Затем всё складывали в чемодан(-ы), и сотрудники министерства везли их в Москву. Командировки занимали 2-3 недели. Мало было просто отдать в Фонд ЖКХ документы, требовалось доказать, что именно Иркутской области именно вот на эти дома нужно именно столько денег. «Мы шли по кабинетам, в каждом проверяли, как мы выполнили то или иное условие, чтобы получить средства. Работа была адская, днями и ночами. Вся Россия ехала в Фонд ЖКХ, было сложно согласовать заявки, – поделилась Ирина Гладышева. – Придирались к каждой букве и цифре, находили ошибки, неточности, которые были закономерны при таком огромном объеме информации. Далее собиралось правление, рассматривалась общая заявка от Иркутской области, обсуждалась и одобрялась. Да, было тяжело, но интересно, потому что нужное дело. Оно пошло успешно».

Властям Иркутской области тоже было выгодно участвовать в федеральной программе, потому что она решала очень острую и актуальную проблему, с которой регион сам финансово был не в состоянии справиться. Как и все другие регионы России, исключая столицу.

Средства, которые перечислялись из федерального бюджета, через областную казну шли в города и районы. И там начинался непосредственно капитальный ремонт многоквартирных домов. В советское время его практически не существовало. Вернее, тот капремонт, что точечно делали в СССР, не позволял восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов в полном объеме, что и привело к довольно плачевному их состоянию уже в XXI веке.

В Иркутской области, как и в других регионах России, никакого единого фонда, который бы занимался капремонтом, еще не было. Техническими заказчиками работ выступали управляющие компании на конкретных домах, которые вошли в программу. УК (реже – ТСЖ, товарищества собственников жилья) брали на себя организацию: они отбирали компании-подрядчиков, заключали с ними договор, следили за качеством исполнения работ, потом принимали их и оплачивали.

Итак, по ФЗ-185 делали следующие виды работ:

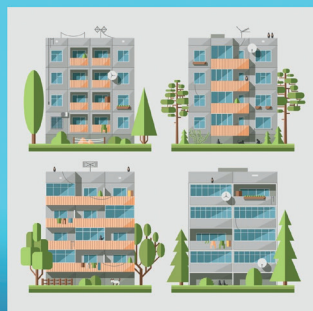
- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов.

Список внушительный. Однако целиком и полностью работы выполнялись примерно в 10% домов, там провели комплексный капремонт, в остальных – только частичный. Где-то заменили крышу, где-то – трубы и т.д. Дело в том, что потребность в капремонте образовалась колоссальная, а денег, сколько ни дай, на все не хватало. В крупных городах – Иркутске, Братске, Ангарске, где много МКД, комплексный ремонт проводился редко, некоторым домам в небольших муниципалитетах повезло больше.

КОЛИЧЕСТВО ОТРЕМОНТИРОВАННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

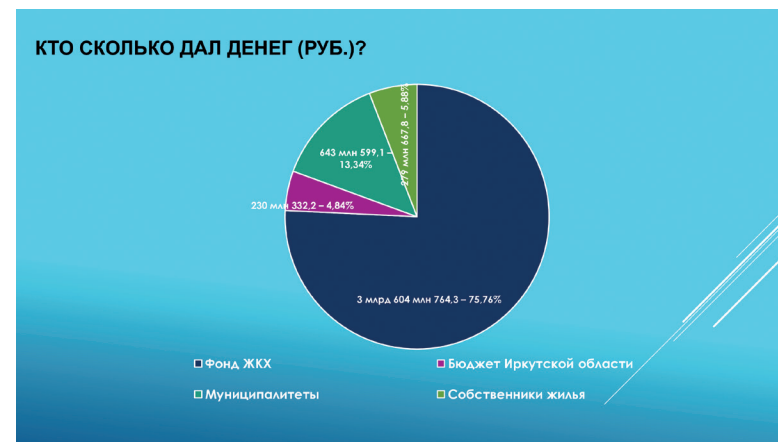
2008 год – 453
2009 год – 597
2010 год – 672
2011 год – 150
2012 год – 193
2013 год – 193

Всего 2193 МКД



Федеральный закон № 185 действовал с 2008 по 2013 годы. За это время в Иркутской области было отремонтировано 2193 многоквартирных дома. Общие затраты составили 4 млрд 758 млн 363 тыс. рублей, из которых более 3,6 млрд были деньги из федерального бюджета. Что-то добавлял областной бюджет, что-то – местный. Собственники жилья самостоятельно собрали 279 млн 667 рублей и 80 копеек.

Восемь лет действовал закон. Миллиарды летели из федерального бюджета в республики, края, области и автономные округа и... растворялись. Деятельность Фонда ЖКХ, конечно, улучшила общую картину, но проблему целиком не



решила. Домов, которым требуется капитальный ремонт, в стране оказалось очень-очень много. И стало понятно: если ближайшие годы не принять более кардинальные меры, то миллионы квадратных метров придут в состояние, совершенно непригодное для проживания, что станет жилищной и коммунальной катастрофой.

Но какие меры? Ясно, что только федеральными денежными вливаниями ситуацию не исправить, требовалась долгосрочная, кропотливая, ежедневная работа, распланированная на десятилетия вперед. Государство убедилось, что оно тоже не сможет в одиночку финансово и организационно потянуть такое глобальное дело.

«Решили, что нужно сдвинуть реформу ЖКХ, перевести коммунальную отрасль на рыночные рельсы, сделать ее прибыльной, направленной на людей, – поделилась выводами Ирина Гладышева. – Расчет был на то, что придут опытные менеджеры, предприниматели, которые будут двигать сферу». И она станет бизнесом со всеми вытекающими из него преимуществами, например, конкуренцией, работающей на качество и количество. А в конечном итоге – на благополучие жителей России.

Как появился капремонт

Еще один налог? Или услуга? Как должна выглядеть система, которая до того в России не существовала? Точно не как волшебник в голубом вертолете, что бесплатно покажет кино... Тема массового капремонта, поставленного на регулярные рельсы, давно витала в воздухе, но долго не могла обрести конкретную форму. Наконец, в декабре 2012 года в Жилищный кодекс РФ были внесены поправки, предусматривающие создание эффективной (накопительной) системы планового проведения капитального ремонта МКД.

Судьбоносному решению предшествовала большая дискуссия, которая, естественно, не обошлась без мнения активистов. В рождении такого понятия, как капитальный ремонт многоквартирных домов в России, принимал участие национальный центр общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ контроль», который возглавляла Светлана Викторовна Разворотнева. Государственные мужи во всех ветвях власти ломали голову, как наладить регулярную систему, которая бы работала как часы; а общественники помогали. Они присутствовали на федеральных собраниях и совещаниях, обсуждали, вносили свои предложения. В Иркутской области руководителем проекта была Валерия Анатольевна Кошечкина.

«Помню, в 2012 году мы ездили за рубеж, в Европу, изучали опыт, – рассказала она. – Я с удивлением узнала, что

большая часть населения не имеет своего жилья, многие люди живут в съемных квартирах годами, десятилетиями, а за состояние жилья отвечают собственники. Дома представляют собой кондоминиумы, объединяющие жилой комплекс, у каждого есть свой счет в банке, каждый самостоятельно занимается поддержанием порядка, в том числе капремонтом по мере необходимости. Система ведения коммунального хозяйства в государственном жилье даже в социалистических европейских странах была не такая, как в СССР».



Валерия Анатольевна
Кошечкина

Таким образом, России предстояло выработать собственную уникальную коммунальную политику.

Изначально планировалось принятие федерального закона о капремонте, но потом власти поняли, насколько он должен быть глобальным. Ведь создавалась совершенно новая и очень сложная система, в которую входили регулирование взносов, сбора и хранения денег, расходование их на капитальный ремонт и проч. Для регулирования всех вопросов потребовалось бы сразу несколько законов.

Одно время шла речь о введении нового налога. Но тогда бы пришлось вносить изменения в Налоговый кодекс РФ, к тому же после введения Бюджетного кодекса РФ сделать целевой налог оказалось невозможно. И тогда бы налог на капремонт просто шел в общую казну и распределялся на любые государственные нужды – медицину, образование, армию и т.д., а не конкретно и прицельно на приведение в порядок подвалов и замену крыш в МКД. Не подошло.

Рассматривался и такой вариант, как введение дополнительной коммунальной услуги, чем, откровенно говоря, капитальный ремонт и является. Но по Гражданскому кодексу РФ плата за любые услуги должна вноситься после оказания таковой. А в случае капитального ремонта нужно было создать именно накопительную систему: собственники жилья сначала вносят деньги, а потом получают услугу.

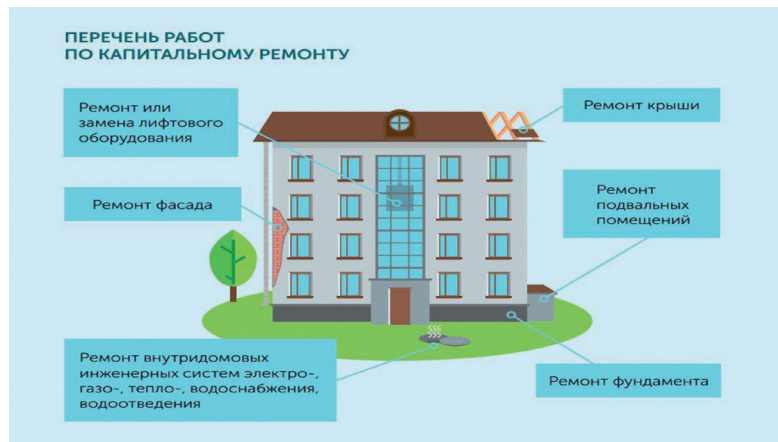
В итоге было принято глобальное решение – разработать отдельный раздел Жилищного кодекса РФ, чтобы на высшем правовом уровне узаконить капитальный ремонт, ведь кодексы систематизируют нормы в конкретной отрасли. Такой раздел дал возможность принимать столько федеральных законов, сколько потребуется, а также подзаконные акты – постановления, распоряжения и проч. правительства РФ, профильных министерств. Федеральные законы тянут за собой принятие региональных. То есть кодекс дает возможность выстроить прочную и логичную правовую систему в определенной сфере, чтобы в ней было предусмотрено все – от самых глобальных вещей до самых мелких, и чтобы она крутилась как часики, обеспечивая бесперебойную работу.

Глава № 15 «Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования» Жилищного кодекса Российской Федерации включала статьи со 166-й по 174-ю. Несколько лаконичных и очень емких статей вместили себя понятия накопительной системы планового проведения капитального ремонта. Базовым стало создание региональных операторов, фондов, которые бы аккумулировали деньги на капремонт и распоряжались ими. Проще говоря, в каждой республике, крае, области и автономном округе России должен был открыться собственный Фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Его задача – организация испытательных, изыскательских, проектных и ремонтно-строительных работ в МКД.

Финансовая ответственность за капремонт легла на собственников жилья.

Жилищный кодекс РФ – кратко про капремонт:

1. Каждый собственник (физическое, юридическое лицо, государство и т.д.) каждый месяц платит взносы на капитальный ремонт в зависимости от площади жилья или помещения в МКД.
2. Отказаться платить за капитальный ремонт нельзя, это обязательный коммунальный платеж.
3. Платеж не взимается в трех случаях: если дом официально признан ветхим и аварийным, если дом блокированной застройки, если в доме меньше трех квартир.
4. Минимальный размер взносов устанавливают региональные власти в зависимости от типа МКД, наличия в них коммунальных систем и территориальной расположенности. Платить меньше – нельзя.
5. На капремонт каждого дома можно потратить ровно столько средств, сколько он соберет на время действия региональной программы с четко установленным сроком, и ни рубля больше. Но собственники могут, если решат, самостоятельно увеличить размер взноса и делать на дополнительно собранные деньги еще какие-то работы.
6. Средства от собственников поступают в общий котел – на счет регионального оператора капремонта (фонда).
7. Из общего котла средства тратятся на капремонт домов: согласно региональной программе – по очереди, в зависимости от степени износа МКД и других четких параметров. Получается, что сначала взносы собственников одних домов идут на капремонт других, а потом – наоборот.
8. Каждый дом вправе открыть собственный специальный счет и самостоятельно копить деньги, а потом организовать себе капремонт.
9. На федеральном уровне утвержден базовый перечень услуг, регионы вправе устанавливать другие виды работ.



Формой регионального оператора стал фонд, что позволяет аккумулировать в нем деньги на любой срок. Но это же слово сразу ввело в заблуждение многих, люди начали говорить: фонд – дело добровольное, поэтому хочу – плачу, не хочу – не плачу. Тему тут же подхватили многочисленные политические партии, которые нашли себе новую игрушку для битвы. Первые годы достаточно было заявить, что какой-то кандидат или партия против капремонта и намерена его отменить, как сразу находилось довольно большое количество избирателей, которые выражали дружную поддержку.

Начались суды, их инициировали правозащитные организации, депутаты разного уровня, просто граждане. Все они хотели добиться отмены платежей с собственников жилья, называя нововведение незаконным. В правовой коллизии разбирался Конституционный суд РФ. В апреле 2016 года, когда в Иркутской области, как и в других регионах России, уже работал Фонд капремонта, высший суд страны постановил: положения Жилищного кодекса РФ о взносах на капитальный ремонт не противоречат Конституции (цитата пресс-службы КСР):

«Конституционный суд отметил, что из права собственности на жилые помещения вытекает обязанность заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома. Взносы на капитальный ремонт не являются налогом, поскольку собранные средства должны расходоваться исключительно целевым образом.

Введение взносов не отменяет обязательств государства перед жителями домов, требовавших капитального ремонта на момент приватизации жилья. Подобные здания должны в первоочередном порядке включаться в соответствующую региональную программу. Для проведения их капитального ремонта из бюджетов всех уровней может оказываться дополнительная финансовая поддержка. Вместе с тем законодатель надлежит конкретизировать порядок исполнения данного обязательства государства.

Право муниципалитета самостоятельно определить способ финансирования капитального ремонта, если сами жильцы уклонились от выбора, не противоречит Конституции. В то же время местные власти обязаны надлежащим образом проинформировать граждан о механизме финансирования капремонта. Если суд установит несоблюдение этого требования, то жильцы вправе досрочно изменить порядок внесения средств в пользу специального счета (только на ремонт своего дома).

Система общего котла сама по себе не противоречит Конституции, поскольку позволяет быстро аккумулировать средства для неотложного проведения работ в аварийных зданиях. Исходя из этого, очередность проведения капитального ремонта должна определяться на основе объективного состояния домов и может быть оспорена жильцами в судебном порядке.

Прекращение деятельности конкретного регионального оператора не освобождает власти от обязательств перед гражданами. Законодатель должен установить механизм, обеспечивающий непрерывность их исполнения. Кроме того,



Первые десять лет

должна быть гарантирована прозрачность реализации региональных программ капитального ремонта.

Выявленный Конституционным судом смысл положений Жилищного кодекса является обязательным для всех органов власти, граждан и их объединений».

Точка! Платить придется всем. Капитальному ремонту быть!

Как готовилась Иркутская область

Велик и страшен был год 2014 от Рождества Христова для Иркутской области. На всю подготовительную работу для внедрения системы капитального ремонта многоквартирных домов отвели всего лишь один год – 2013-й. Мало, очень мало для разработки и утверждения всей нормативной базы, сбора и обобщения данных о жилье и их владельцах. Но деваться было некуда, пришлось справиться.

Поправки в Жилищный кодекс РФ требовали проведения большой предварительной работы, на территории возложили огромную ответственность.

- Первым делом надо было создать программу капитального ремонта МКД, в которой прописать, какой дом в какой срок будет приводиться в порядок.
- Принять собственный закон о капремонте, который бы регулировал весь процесс.
- Установить минимальный размер взноса на капремонт общего имущества.
- Разработать порядок проведения мониторинга технического состояния домов.
- Определить порядок контроля за целевым расходованием средств, которые поступают в общий котел.
- Создать непосредственно фонд (региональный оператор).
- И многое другое, что требуется для запуска сложной и бесперебойно работающей системы капитального ремонта.



*Капитальный ремонт МКД пришел в Иркутскую область
надолго и всерьез*

По мнению Ирины Гладышевой, которая в министерстве продолжила заниматься капремонтом и после завершения срока действия ФЗ-185, должен был быть большой переходно-подготовительный период. Не менее трех лет: на организацию, на разъяснения обществу, на формирование региональных программ, на задел (обследование зданий, разработка проектно-сметной документации и т.д.).

«Многое отдали на региональный уровень, а требовалось бы сделать едиными для всей России, – считает эксперт. – Допустим, установить размер минимального взноса. Территории решали сами, и неизбежно возникали перекосы, когда, чтобы избежать социального напряжения, взносы устанавливали очень маленькие, экономически необоснованные, годами не повышали. Это приводило к тому, что каждому ремонтному дому физически не хватало денег на более-менее серьезные и масштабные работы. Необходима была большая разъяснительная кампания в федеральных СМИ, чтобы людям растолковать, вложить новые понятия в головы. Нужен

был программный продукт, который бы аккумулировал информацию и начислял взносы одинаково по всей стране, во всех территориях».

Объективных трудностей было много. Жилой фонд Иркутской области к моменту принятия поправок в ЖК РФ о капитальном ремонте был в плохом состоянии, то есть в самом обычном для того времени. По Федеральному закону № 185 в Иркутской области отремонтировали только каждый седьмой дом (чуть более 2 тыс.), и в целом это не бросалось в глаза. Ведь МКД вовсе не превратились в нарядные сказочные домики с безупречно работающей инженерной начинкой – комплексный ремонт от крыши до фундамента достался мало кому.

В Иркутске разваливались дома – памятники истории и архитектуры. В Братске стояли целые микрорайоны, которые проще было пустить под бульдозер, чем привести в нормальный вид. Хрущевки в Ангарске наводили на размышления об их нелегкой судьбе. В маленьких городках, где отродясь не водилось лишних коммунальных денег, о капремонте никогда не мечтали.

1. Огромная территория. Скажете, что такого? Иркутская область стоит всего лишь на пятом месте среди регионов России по площади, Якутия – почти в четыре раза больше, а Красноярский край – в два. Но простая арифметика в сложном деле не работает. В Иркутской области население не сконцентрировано в одном месте. Есть, конечно, агломерация Иркутск – Ангарск – Шелехов с общим населением около 1 млн человек. Но есть и северные большие города с высотными зданиями (Братск, Усть-Илимск), и небольшие города в таких местах, куда «только самолетом можно долететь» или летом по воде добраться (Бодайбо, Усть-Кут, Киренск). Всего в Иркутской области – 13 городов. А максимальное расстояние между ними – полторы тысячи километров, такого нет ни в одном регионе России.

Значительные расстояния тормозят процессы: организационные и ремонтные. В далекие города завозить материалы дорого и долго, там мало или совсем нет собственных подрядчиков, там сложно контролировать этапы работы.

II. Старый фонд. Иркутская область входила в десятку регионов России по количеству ветхого и аварийного жилья. Сибирь застраивалась стремительно в XX веке: комсомольские стройки, всесоюзные проекты, города, рожденные Победой... Население росло, для него спешно строили бараки, хрущевки, лишь бы переселить людей из палаток и землянок. Предполагалось, что такое жилье – временное, а когда наступит коммунизм, будет выстроено новое, капитальное. Но нет ничего более постоянного, чем временное.

III. Отсутствие технической документации на дома. О реальном состоянии МКД нигде и ни у кого не было достоверных сведений. Когда хватились, оказалось, что практически у всего старого жилого фонда в Иркутской области, построенного в 50-90-е годы, нет паспортов и другой технической документации. В советское время система БТИ (Бюро технической инвентаризации) вроде бы существовала, но чаще всего документы никуда не передали и не сохранили, когда наступили новые времена. У вошедших в поговорку ЖЭКов документов на дома то ли не было, то ли их, к сожалению, выбросили, уничтожили, когда в стране поменялась коммунальная система. Управляющим компаниям почти ничего не досталось, и они тоже не относились бережно к технической документации домов. Часто бывало, что никто не знал, какие инженерные сети ведут к дому, откуда, ведь они раньше тоже были государственными, а при передаче в эксплуатацию коммерческим компаниям не отдали документацию. Кое-какие сети, особенно в отдаленных и северных территориях, просто бросали на произвол судьбы. Общее превратилось

в ничье. Новая система кадастрового учета недвижимости в полную силу заработала только в 2010-х годах.

IV. Сопротивление собственников жилья. Когда дело касалось небольшого количества жителей Иркутской области, чьи старшие по домам успели подсуетиться, чтобы делать капремонт по ФЗ-185, было спокойно. Людям индивидуально и доступно объясняли, что надо разово скинуться, тогда крыша не упадет, а в подвале перестанут жить лягушки, авось дом протянет еще 50 лет и можно будет передать внукам ценное наследство. Считанные случаи, когда собственники жилья не могли договориться между собой и теряли право на финансовую помощь.

С созданием системы капремонта изменилось буквально всё. Да, взносы гораздо меньше, чем вышеназванный разовый платеж, но они превратились в ежемесячные, более того – в пожизненные. Такой факт человеческой психике вынести трудно: платить надо каждый месяц уже сейчас, а ремонт сделают через 20–25 лет? А если дом новый, то вообще зачем скидываться на капремонт? А если дом буквально разваливается, стоит ли собирать на него деньги?

К тому же многие чувствовали себя обманутыми. В 1992 году, когда в стране объявили приватизацию жилья, люди получили во владение квартиры и полную ответственность за их состояние. И вдруг пришлось делать неприятное открытие: они еще и собственники общего имущества. Причем в довольно странном для понимания виде – долевого, но неделимого. И его обязаны не только содержать в приемлемом виде, но и капитально отремонтировать. Все привыкли, что об общем можно не заботиться.

На федеральном уровне, в СМИ разъяснительной работы велось мало, в основном в тональности: вы – собственник, значит, платите, – что тоже вызывало отторжение у многих.

Регионам самим пришлось взяться за пропаганду капремонта. В 2014–2015 годах, когда только был создан Фонд капремонта и процесс набирал обороты, по городам и весям Иркутской области ездили целые бригады. В каждую обязательно входили сотрудники министерства жилищной политики, энергетики и транспорта, ФКР, несколько экспертов, представители общественности. Валерия Кошечкина тогда возглавила центр мониторинга ОФН – Общероссийский народный фронт, где тоже занялась темой ЖКХ и контролем над капитальным ремонтом в том числе.

Она вспоминает, как в Усть-Илимске собрали большой зал на 250 человек, который кипел задолго до официального собрания по поводу капитального ремонта МКД. Мэр и председатель думы идти туда отказались. Пришлось большой делегации из Иркутска объясняться с людьми самостоятельно. «Нам деваться некуда, мы пошли. Сначала люди громко возмущались, как всегда, потом минут через 40 начался разумный, конструктивный диалог», – рассказала Валерия Анатольевна. Встреча закончилась почти анекдотично: на втором часу, когда люди уже успокоились и начали вникать в тему, открылась дверь и в зал вошли мэр и председатель думы. Валерия Кошечкина помнит, что сказали ей бабушки, сидевшие в первом ряду: у нас пенсия небольшая, но мы понимаем, что надо платить, на всякий случай откладывали каждый месяц понемногу, чтобы не накопить долг.

«Пришлось много ездить по территории, со всеми встречаться, объясняться, – вспомнила Ирина Гладышева. – Помню, были ужасные встречи в Ангарске, Братске, когда собирались огромные залы людей, мы заходили и начинался скандал, крики, обвинения. Я часами объясняла, пела, плясала, показывала фокусы, готовила кучу презентаций. Конечно, были и приятные моменты, когда люди благодарили за уже проделанный капремонт. Но были и дикие случаи, когда взбудораженные люди врываются в рабочий кабинет, еще и вместе с корреспондентами».

Все эти факторы изначально делали сложным старт капремонта. Но сетовать на неблагоприятные обстоятельства было некогда, сроки поджимали. Работу начали одновременно сразу в нескольких направлениях.

Закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» был принят на сессии Законодательного собрания 25 декабря 2013 года. Вступил в действие с 1 января 2014 года.

Фонд капитального ремонта МКД Иркутской области был зарегистрирован Министерством юстиции РФ 29 января 2014 года.

Программа капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Иркутской области была утверждена постановлением правительства 20 марта 2014 года.

Всего за короткое время было принято около 30 нормативно-правовых актов. Обо всем – по порядку.

Как создавалась программа

...Одни дома вставали вдали, едва различимые, словно в тумане, не разглядеть, цела ли крыша. Другие были похожи на миражи, в которых постоянно менялось состояние фасадов. Третьи, будто находящиеся в глубине густого леса, едва-едва маячили козырьками подъездов. Часть из них точно была призраком, а часть была вообще не видна. И никто точно не мог сказать, где эти дома, в каком состоянии.

Региональную программу решили принимать сроком на 30 лет, с 2014 по 2043 годы. Она должна была вместить в себя данные по всем без исключения жилым многоквартирным домам Иркутской области. Заранее во все города и районы отправили письмо из правительства с просьбой прислать всю информацию по МКД, включая техническую. Местные власти, получив письмо, принялись скрестить по сусекам, ведь у них тоже не было полных сведений (см. предыдущую главу) и сообщить достоверные технические характеристики по каждому дому они не могли. Отправили максимально то, что было.

Первоначальный вариант региональной программы капремонта, которую составило министерство ЖКХ, включил в себя 14 730 МКД. Все они стояли в очереди.

Очередность МКД была распределена по следующим критериям:

1. Год ввода в эксплуатацию.
2. Дата последнего капремонта.
3. Техническое состояние здания.

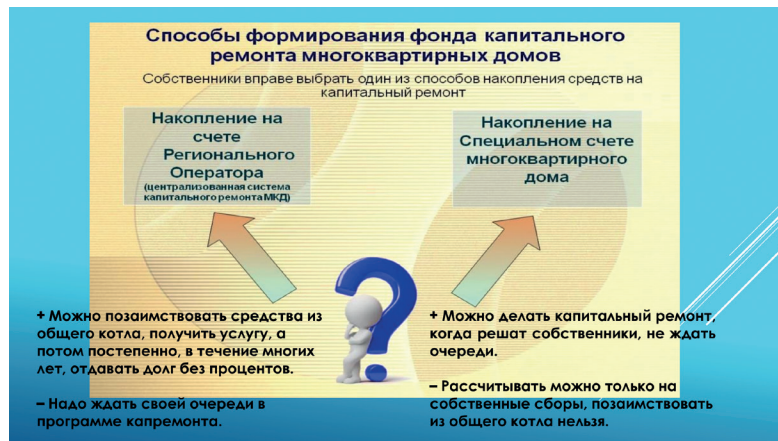
Рассчитывалась очередь не как случай выпадет или решит какой-то чиновник на свое усмотрение, это делала (и делает до сих пор) специальная программа, настроенная на соблюдение максимального баланса критерий. К примеру, дом, построенный чуть раньше, но хорошо отремонтированный не так давно, встанет в очереди позже, чем более новый дом, у которого состояние хуже, а ремонта вовсе никогда не было.

Ранжирование ведется по сумме баллов, присваиваемых каждому МКД при его оценке по каждому критерию. Дом, простоявший 50 лет и более без капремонта, получал 50 баллов; дом, построенный или отремонтированный менее десяти лет назад, – один балл. Наличие совета многоквартирного дома давало еще три балла, как и собираемость платежей от 91 до 95%.

Таким образом, в программе дома были расставлены по плановым периодам проведения капремонта, по так называемым краткосрочным планам, которые тогда составляли пять лет. Итого было шесть пятилеток. Кроме того, в программу включили перечень предполагаемых работ по каждому дому. Краткосрочные планы утверждаются министерством жилищной политики и энергетики и направляются региональному оператору для исполнения.

Но документ не был утвержден один раз и навсегда, по закону вносить в него актуальные правки было необходимо не реже одного раза в год. Забегая вперед, скажем, что в некоторые годы программу корректировали по 4–6 раз! Из нее убрали ветхие и аварийные МКД, которые предназначались под снос. В нее вносили новостройки. Периодически всплывают дома-невидимки, в свое время ошибочно или из-за отсутствия данных не включенные в программу. На тот момент еще существовал жилой фонд государственных

предприятий, которые не ставили недвижимость на кадастровый учет. В Сибири традиционно существовали военные городки, в которых тоже жили люди, в программу эти дома целиком вошли только в 2023 году. Инвентаризация жилого фонда идет постоянно.



Итак, программа была принята и опубликована в марте 2014 года. Согласно ЖК РФ собственники жилья в течение трех месяцев должны были собраться и выбрать один из двух способов формирования фонда своего дома. Первый – копить деньги на общем счете ФКР. Второй – открыть специальный счет для своего дома, персональный. Если люди добровольно никакого решения не принимали (а так было в большинстве случаев), то их дома переходили под крылышко Фонда капремонта. Спецсчет в массе своей открыли новостройки, которым капремонт мог понадобиться еще не скоро (читайте в главе «Специальный счет»). Старые дома в основном влились в общий котел.

ГДЕ БОЛЬШЕ И МЕНЬШЕ ВСЕГО МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (ШТ.)?

Московская область – 44 118	Ненецкий автономный округ – 274
Москва – 29 297	Республика Алтай – 413
Свердловская область – 27 960	Ингушетия – 455
Нижегородская область – 23 566	Республика Тыва – 482
Санкт-Петербург – 22 971	Чукотский автономный округ – 750

Лидеры по Сибири

Иркутская область – 14 531
Красноярский край – 14 190
Кемеровская область – 14 040
Новосибирская область – 13 446
Омская область – 8213

Данные Фонда развития территорий РФ на 1 июля 2012 года



Внимание! Владельцем спецсчета могли быть ТСЖ, ЖСК, жилищный кооператив, с 2018 года разрешено быть держателем спецсчета и управляющим компаниям.

Иркутская программа оказалась одной из самых больших среди регионов в России, по количеству МКД она заняла 13-е место по стране. По Сибирскому и Дальневосточному федеральным округам – 1-е место.

Программа – как живой организм, постоянно изменяется, не оставаясь неизменной в главном – плане капремонта.

Закон суров, но...

...Эпитетов не жалели. И циничный, и антинародный, и грабительский! Если бы закон по капремонту был человеком, тогда бы это назвали травлей. Но он был сводом четких правил, по которым пришлось жить всем. Разработка и принятие закона Иркутской области о капитальном ремонте сопровождалась шумом и скандалами, отголоски которых не утихают спустя десять лет.

Во-первых, тема оказалась новая и задела за живое, то есть за кошелек, буквально каждого взрослого человека – владельца квартиры. И хотя принятый размер ежемесячного взноса за капремонт был небольшим и реально не мог никого разорить, некоторым людям претила сама мысль внесения платы за капремонт, какой бы она ни была.

Во-вторых, горячей темой незамедлительно воспользовались политики. Оппозиционные политические партии и депутаты разного уровня схватились за такое раздражающее всех явление, как капремонт. Начались митинги против Фонда, против закона о капитальном ремонте, собирались протестные подписи. Наиболее активно, как ожидалось, процесс проходил в густонаселенных Иркутске, Ангарске, Братске. Политические и общественные деятели обещали избирателям, что отменят капремонт (призывали не платить в Фонд), деньги всем вернут и еще заставят государство отремонтировать дома бесплатно.



В обсуждении закона о капремонте принимала участие Ассоциация муниципальных образований Иркутской области

«Закон в Иркутской области принимался очень сложно, – рассказал Николай Степанович Труфанов, который тогда был председателем комитета по собственности и экономической политике Законодательного собрания Иркутской области. – Население с трудом понимало, что это такое, было не просто непонимание, а отторжение. Люди кивали на то, что приватизировали жилье без капремонта, хотя государство обещало иначе. Было сложно внедрить в жизнь саму философию капремонта. Мы, депутаты, тоже собирали информацию и доносили до людей через ТОСы, что это за закон и Фонд. Во многих местах нововведения принимались в штыки».

На фоне такого шума и принимался региональный закон. Большую роль сыграл Институт законодательства и правовой информации Иркутской области, который сформулировал правовую основу документа, исходя из норм федерального законодательства.

При каждом чтении законопроекта поступали десятки поправок со всех сторон – от депутатов Законодательного со-

брания, губернатора, из муниципалитетов и т.д. Разумеется, не все они прошли. Но разработчики и законодатели слышали голос мэров и закрепили такую норму: расход собранных средств возможен только в границах конкретных муниципалитетов. К примеру, в Ангарске можно отремонтировать один дом, временно позаимствовав деньги у других домов, только расположенных в этом же городе. А вот у Братска и Иркутска взять нельзя. Так большие и богатые территории подстраховывались, боясь, что их взносы будут уходить в маленькие и бедные. И тогда это было оправданно, в закон внесли разграничение по муниципалитетам.

К закону было разработано еще 18 нормативно-правовых актов, которые, как мускулы, заставили работать правовой скелет.

Прошло 10 лет с момента принятия закона. Он доказал свою жизнеспособность и эффективность. Конечно, все эти годы в него вносили многочисленные поправки, но не потому, что он был плох. Просто менялось федеральное законодательство, значит, правовые волны доходили и до регионов. Кроме того, во время реализации закона на практике возникали те или иные практические проблемы, которые требовалось решить, поступали предложения о том, как улучшить закон на благо людей. Поправки поступали и продолжают поступать от мэров городов и районов, от депутатов разного уровня, уполномоченного по правам человека, разных министерств и ведомств. Законодатели прислушиваются к разумным, конструктивным предложениям от общественников.

Наконец-то Фонд

...Кабинет был самым первым по коридору. В нем работали технические специалисты только что созданного Фонда капитального ремонта МКД Иркутской области, не уполномоченные общаться с населением. Но из-за физической доступности именно им приходилось по многу раз за день вздрагивать, когда рывком открывалась дверь и очередной собственник жилья высказывал претензии. Чаще всего очень громко и не всегда цензурно.

Основные претензии:

- «Мне государство должно. Когда в начале 90-х после распада СССР объявили приватизацию, нам обещали, что квартиры передадут в собственность только после капремонта дома, но этого не произошло. Не буду платить».
- «Фонд – дело добровольное, даже благотворительное. Я не хочу платить и не буду».
- «Я уже старый, не доживу до капремонта. Почему я должен платить?»
- «У меня – новый дом, ему капремонт не нужен. Почему я должен платить?»

Сейчас то время сотрудники Фонда вспоминают с улыбкой. Тогда улыбаться не хотелось. Приходилось каждый раз объяснять посетителям базовые принципы системы капре-

монта многоквартирных домов, а люди не всегда даже хотели слушать и слышать, приходили просто поорать, выпустить пар. Некоторые требовали заключения договора лично с ним, чтобы имелась бумажка с печатью. Людям объясняли, что договор не нужен, т.к. обнародована публичная оферта. Это предложение товаров, услуг, работ, выставленное неопределенному кругу лиц, действительно для всех жителей России. Но особо настойчивым собственникам, которые не успокаивались, такие договоры распечатывали.

На бумаге региональный оператор – специализированная некоммерческая организация Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области создан распоряжением правительства от 29 ноября 2013 года № 528-рп. Учредителем выступило министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области, которое возглавлял Евгений Васильевич Селедцов. Первым генеральным директором был назначен Тимур Ринатович Сагдеев, депутат Законодательного собрания, публичная и медийная личность, молодой и перспективный, имеющий строительное образование и опыт.

По словам Ирины Гладышевой, которая стала первым заместителем гендиректора, первым делом требовалось разработать структуру регионального оператора, опираясь на методические рекомендации, наработки других регионов и опыт реализации ФЗ-185. Надо было определиться, какие нужны отделы, с какими функциями, какова будет штатная численность Фонда с учетом масштаба области и объемов работы, рассчитать зарплату, оснащение, т.е. составить полную годовую смету затрат содержания Фонда на год. Согласно федеральному законодательству ФКР на 100% содержался, как содержится сейчас, за счет бюджета Иркутской области, а не на деньги собственников жилья.

ФКР зарегистрировали в Минюсте 29 января 2014 года. Фактически он начал работу в апреле 2014 года, когда правительство Иркутской области предоставило помещение в центре Иркутска на улице Свердлова. Быстро заработали

отделы начисления взносов и актуализации региональной программы капремонта. Чуть позже приступил к работе отдел технического заказчика. Основную массу сотрудников набирали в мае-июне. Работа не просто пошла, она закипела крутым кипятком. Рассиживаться и раскачиваться не оказалось времени. Ни минуточки. Важных задач появилось сразу несколько.

К 1 сентября Фонд должен был представить первый краткосрочный план реализации региональной программы. По закону собственники жилья начинали платить взносы за капремонт спустя пять месяцев после вступления региональной программы в силу, то есть с того же 1 сентября. Тарифы уже приняли, теперь необходимо было собрать базу данных на владельцев квартир и помещений в МКД.

В первый год существования Фонда стояла также мощная техническая задача – выработать специфику организации процесса капитального ремонта: как обследовать дома, как составлять перечни услуг, как считать, как контролировать подрядчиков, как принимать готовую работу и многое другое.

Организационные документы Фонда с тех пор почти не изменились. Настолько с самого начала они были качественно, всесторонне, несмотря на сжатые сроки, продуманы и подготовлены. Конечно, численность сотрудников увеличилась, т.к. объем работы вырос значительно. Но устав и другие правоустанавливающие документы почти не претерпели изменений.

Про деньги и счета

Постановление правительства «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области» вышло 17 февраля 2014 года. В нем регламентировалось, что взнос устанавливается в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику, в месяц.

Сумма зависит от климатических условий и географического расположения, от типа дома (кирпичный, панельный, деревянный) и этажности, видов благоустройства и состава общего имущества многоквартирного дома. Наибольший взнос был установлен для МКД с электроснабжением, отоплением, холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, с лифтом и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более, расположенного на Крайнем Севере и приравненных территориях, – 8 рублей 39 копеек. Остальные тарифы были ниже.

В Иркутской области приняли низкий социальный, экономически необоснованный тариф. Дело было новое, собственники жилья в массе своей встретили новшество негативно, поэтому решили для начала поработать на низком тарифе. «Тогда многое отдали на региональный уровень, хотя лучше бы устанавливали базовый размер минимального взноса единым для всей России, – поделилась Ирина

Гладышева. – По стране творилось примерно то же самое. К примеру, Санкт-Петербург установил взносы в размере 1 рубль за квадратный метр и громко заявил об этом по всей стране. А вот Хакасия, к примеру, сразу подсчитала, что она не соберет достаточное количество средств на капитальный ремонт, если утвердит крошечный размер, поэтому сразу его подняла. Единый жесткий тариф, конечно, нельзя установить для всех, потому что стоимость работ и материалов разная в Якутске и Краснодаре, к примеру. Но какие-то методические расчеты, на которые бы опирались регионы, должны были быть, я считаю».

Почти во всех регионах России в основном приняли низкие тарифы. Но в процессе работы специалисты поняли, что экономически необоснованные тарифы не позволят делать капитальный ремонт хоть сколько-нибудь полно и качественно. В течение десяти лет некоторые регионы поднимали минимальный размер взноса 5–6 раз, во многих заложена ежегодная индексация – увеличение на уровень инфляции. Кстати, Москва первые три года не делала капремонт («как бы что не натворить»); только когда вся Россия провела эксперимент, подключилась и столица – и сразу с весомыми взносами.

Фонд заработал, и чтобы наполнить счета деньгами для проведения непосредственно капремонта, надо было собрать базу собственников квартир и нежилых помещений в МКД. Кому квитанции отправлять, на какую сумму? Для этого надо знать имя владельца и площадь каждого конкретного жилья.

Леонид Сергеевич Дюндик пришел в отдел по начислению взносов ФКР летом 2014 года после окончания аспирантуры. У молодого специалиста было два высших образования – экономическое и строительное, он подыскивал работу. Прочитал в новостях, что создана новая организация, подал резюме и устроился на работу. Он не рассчитывал, что первые несколько месяцев придется трудиться без выход-



Леонид Сергеевич Дюндик

ных с 8 до 22 часов. Так создавалась база собственников, которая сейчас насчитывает около 700 тыс. лицевых счетов. А тем летом не было ни одного!

«В Иркутской области не было единого места, где можно было взять полную базу о собственниках жилья. По закону муниципалитет должен направлять нам информацию о доме, указав все технические характеристики: год постройки, сколько этажей, какие материалы стен, наличие/отсутствие подвалов, какие лифты – всего около 40. Но вот кто живет

в доме, кто собственники квартир, Фонд должен узнавать как-то сам, – рассказал Леонид Дюндик. – Региональный оператор ограничен законодательно, поэтому данные собирали медленно, кропотливо, вручную, всеми разрешенными способами. Запрашивали точно по всем межведомственным каналам, в основном у муниципалитетов, у регистрирующих органов, в Росреестре».

Основная трудность была, когда собственник не регистрировал свое право на жилье. Некоторые организации (предприятия, карьеры и т.д.), имеющие на балансе жилье, скрывали данные: сколько, где, какова площадь, поэтому нигде не было сведений. В Мамско-Чуйском районе собственником части МКД является администрация района, а она не всегда регистрирует право собственности в Росреестре, не изготавливает техническую документацию. Следовательно, нет и платежей по капремонту. Принудить местные власти к этому региональный оператор не в силах и не вправе. Кое-где, особенно в отдаленных северных территориях, еще с советского времени стоят дома, которые не были оформлены должным образом. Фонд

должен делать в них капремонт, но взносы взыскивать не с кого.

Надо было вести учет не только по собственникам, но и домам – когда дом включили в региональную программу, какие у него характеристики, когда был капремонт, если был (от этого зависит размер взноса) – что делали, что собрано и потрачено. Колоссальная работа! Когда сведения были собраны, их загрузили в специальную программу по ведению абонентской базы, она автоматически сделала расчет, выписала и направила собственникам первые квитанции. Начисления происходят с 1 сентября 2014 года ежемесячно, никакие обстоятельства, внешние и внутренние, на это не влияют, подчеркивает Леонид Дюндик. Еще принимали нормативно-правовые документы: по порядку начисления, аккумулирования и использования средств и т.д.

С первого года работы используется специализированное программное обеспечение, оно постоянно модернизируется, обновляется, меняется вместе с жилищным и другим законодательством, технически поддерживается. Программа позволяет Фонду взаимодействовать со внешним миром, сообщать информацию платежным ведомствам, в государственные надзорные органы. Она отечественная, сертифицированная, состоит в реестрах Минцифры РФ, в России сейчас ею пользуется еще десять регионов. Фонд хранит информацию о каждом платеже по каждой квартире каждый месяц все это время, есть история по каждому лицевому счету, в том числе переход права собственности в случае продажи, дарения, наследования жилья.

Но ведение абонентской базы – не разовая работа, а регулярная, потому что постоянно меняется жилищный фонд. Основная задача – максимально гармонизировать, корректировать и выверять базу данных о собственниках. И цифровые технологии – в помощь: на сайте ФКР развиваются сервисы для общения с владельцами квартир и помещений в МКД. Зачастую «всплывают» дома, которые не были

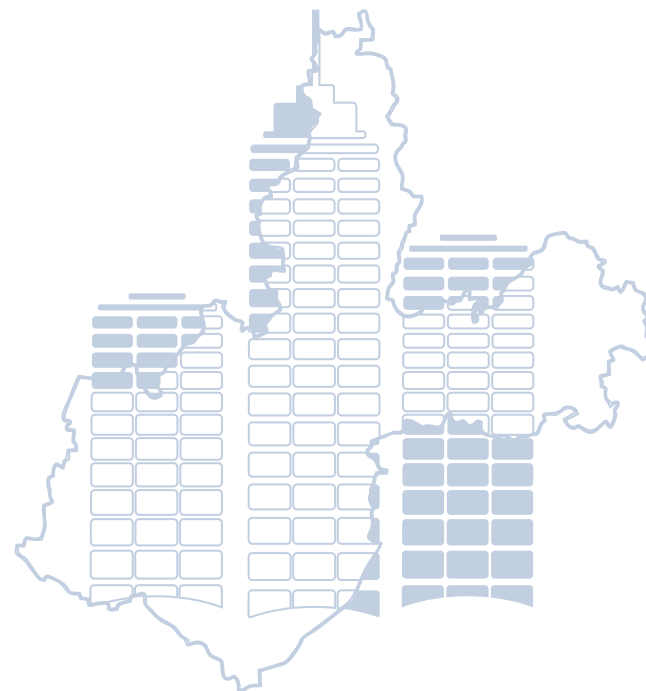


Первые десять лет

включены в региональную программу капремонта по вине местных властей. Такое происходит случайно или по обращениям жителей, обеспокоенных отсутствием квитанций и самого капремонта. Бывает, что сотрудники ФКР, находясь в командировках, обнаруживают неучтенные дома. Их экстренно включают в региональную программу, и начинается накопление фонда дома. Вручную приходится заводить в базу новостройки и старые ведомственные дома, только что поставленные на кадастровый учет, например, принадлежащие Минобороны России (об этом – в главе «Равнение на военные городки»).

Собираемость взносов за первые четыре месяца 2014 года составила 50%, то есть платить сразу начала лишь половина владельцев жилья в Иркутской области. В лидеры сразу выбился Свирск, давший показатель в 74%, потому что в этом городе люди уже понимали, что такое капремонт, и видели его плоды по итогам реализации Федерального закона № 185. Но даже с таким уровнем собираемости Иркутская область вышла на четвертое место в Сибирском федеральном округе.

РАЗДЕЛ II



Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области

ХРОНИКА

Первые годы: 2014 и 2015

...Акты работ легли на стол начальника сметно-проектного отдела.

– Вот, все сделали, подписывайте.

– Пошлите смотреть объект!

– Как это – пошлите смотреть? Зачем? Никогда никто не смотрел, все так подписывали.

Александр Олегович Попов, заместитель генерального директора ФКР, очень хорошо помнит, как, будучи сотрудником службы технического заказчика, принимал работы по капитальному ремонту первого многоквартирного дома в Иркутске, организованные Фондом.

Тогда отремонтировали крышу пятиэтажки. Специалисты Фонда вместе с подрядчиками поднялись на нее, чтобы проверить – какая площадь кровли заменена, какова толщина труб, какие материалы использовались и прочее, что было заложено в проект. «Нам надо было выработать систему сотрудничества с подрядчиками, – рассказал Александр Попов. – Многие компании пришли из других отраслей – со строительства, из управляющих организаций, ранее не занимались капитальным ремонтом МКД. Мы приучали подрядчиков, что деньги они получают только за то, что сделают, что мы примем, ни копейкой больше, ни копейкой меньше. Они сначала пытались спорить, доказывать. Потом переделывали, если надо было».

В первый краткосрочный план, который выполнял Фонд в 2015 году, вошли всего 12 муниципалитетов: Ангарск, Байкальск, Железногорск-Илимский, Иркутск, Свирск, Слюдянка, Усолье-Сибирское, Усть-Илимск, Усть-Кут, Черемхово, Шелехов, Залари.

Основные работы в 2014 году были подготовительными, нацеленными на последующие годы: провести обследование домов, составить техническую документацию, разработать сметы, направить предложение собственникам

жилья и т.д. Поначалу ФКР был вынужден положиться на местные власти. Их попросили дать адресный перечень многоквартирных домов, требующих проведения капремонта в первоочередном порядке. От них ждали дефектных ведомостей, сметной документации, еще ранее подготовленной для реализации Федерального закона № 185.

Всего в первый краткосрочный план вошло 95 МКД, и счастливые обладатели квартир в них первыми в Иркутской области получили по почте официальное уведомление. От людей требовались активные и осмысленные действия, к ним отнеслись предельно уважительно, впервые спросив их мнения и попросив их помощи.

Итак, в течение трех месяцев собственники жилья должны рассмотреть полученные от ФКР предложения и на общем собрании принять важные решения.

Сделать это было трудно. Во-первых, собрать большинство владельцев квартир вместе и конструктивно поговорить в те времена было больше из области фантастики, чем сурового



Александр Олегович Попов



реализма. Во-вторых, у разных собственников было разное мнение, особенно по пункту № 1, в котором приходилось выбрать из предлагаемого перечня или предлагать что-то свое. Комплексный капремонт всего дома был редкостью, но уже не по причине нехватки федеральных денег, как раньше. Отныне каждый дом мог позволить себе потратить на капремонт ровно столько денег, сколько он сам собирал за 30 лет (напомним, столько действовала региональная программа капремонта), и ни копейкой больше. Дом дому рознь, и количество денег сильно зависело (и зависит сейчас) от площади жилья. Сколько может собрать многоподъездная девятиэтажка, а сколько – двухэтажный барак на два подъезда? Совершенно разные суммы. Если на все-все мечты денег не хватало, людям предлагали расставить приоритеты, обсуждая предложение ФКР.

Обитатели последних этажей, живущие под вечно мокрым потолком, ратовали за ремонт крыши. Обитатели первых сте-

ной стояли за подвал, откуда к ним тянулись холод, плесень и тараканы. Кому-то хотелось красивый фасад, у кого-то вечно перегорали лампочки из-за обветшавшей системы электроснабжения. Но некоторым поначалу оказалось всё равно, увы, обсуждать и принимать решения они не хотели.

Законодатель предусмотрел и такой поворот дела. Если в течение трех месяцев от собственников не приходил в Фонд ответ, решения за них принимал муниципалитет, то есть совершенно посторонний дому чиновник, который в нем не жил, которому ничего не капало. По закону муниципалитет просто одобрял предложение ФКР. А если во время капремонта собственники начинали предъявлять претензии к видам работ, им резонно отвечали: вы сами виноваты, раз сами не решали. Это, безусловно, один из элементов воспитания в жильцах ответственности за общее имущество. И с каждым годом количество домов, равнодушно проигнорировавших предложения ФКР, становится все меньше и меньше. Люди начали понимать, какой инструмент им дают в руки, и стали его использовать гораздо активнее.

Как сообщалось ранее, у многих старых домов не оказалось технической документации. Фонд капитального ремонта большую часть решений по выбору видов работ принимал по итогам дефектования: начала специалисты проводили визуальный осмотр дома: искали повреждения и замеряли их. Дефекты, которые влияют на прочность, жесткость и устойчивость несущих конструкций, служили основанием для проведения инструментального обследования. В таком случае измеряли деформацию и прогибы, осадку фундамента и грунтов основания здания, вертикальных отклонений конструкций здания от проектных и т.д. Фасады наружных стен, чердачные перекрытия, оконные и дверные проемы обследовали с помощью тепловизора, чтобы зафиксировать места и объемы утечки тепла. Отдел мониторинга технического состояния и сопровождения капремонта был полностью уком-

плектован необходимыми приборами и оборудованием. Составлялся акт, на основании которого и определялись виды требуемых работ. Вся подготовленная техническая документация передавалась подрядчику. На каждый дом назначался куратор от ФКР, который должен был контролировать весь процесс и оперативно решать все вопросы и проблемы.

Начались первые трудности. Фонд, выступая заказчиком при проведении капремонта, фактически не имел прямого доступа к многоквартирным домам, которые находились в эксплуатации управляющей компании, ТСЖ или ЖСК. Порядок взаимодействия не был прописан на федеральном уровне, а на региональном его установить не дали права. Подрядчики приходили на дома и разводили руки. Подвалы и чердаки были завалены мусором, залиты соответственно сточной и дождевой водой, без освещения, без возможности набрать чистую воду, подключиться к электричеству. Все работы по очистке и подготовке помещений потребовали дополнительного времени, в основном их сделали подрядные организации за свой счет. Другая проблема: когда доходило до замены внутридомовых инженерных систем тепло-, электро-, холодного, горячего водоснабжения и водоотведения, стояковых трубопроводов, мало кто из собственников жилья соглашался пускать рабочих в квартиры.

В июне 2015 года в ФКР поменялся генеральный директор, им стал Андрей Степанович Микуляк, депутат Законодательного собрания.

Время шло, дела тоже. В августе прошел открытый конкурс по отбору кредитной организации для открытия счетов Фонда. По результатам конкурса победителем признан Байкальский банк Сбербанка России, который имеет наиболее широкую сеть информационно-платежных терминалов и отделений банка на территории Иркутской области.

Страны Советов уже не существовало, но 2015 год для ФКР стал годом советов.

Был создан Технический совет, в который стекались все проблемы, неувязки, жалобы и предложения со всех сторон – от подрядчиков, собственников жилья, управляющих организаций, местных властей. Технический совет работал как оперативный штаб, проводя по два и более заседания в месяц. Там утверждалась проектная документация, согласовывались те или иные технические решения, утрясались дефектные ведомости, решалось, какие материалы и оборудование применять, чем заменить те, что не годились.

Попечительский совет, который был призван следить, как Фонд справляется с работой и как исполняет законодательство и собственный устав, возглавил заместитель председателя правительства Иркутской области. Всего в совет вошло семь человек, включая министра жилищной политики, энергетики и транспорта и представителя общественной организации.

В состав Общественного совета были включены представители общественных организаций и объединений, Общественной палаты Иркутска, управляющих компаний.

Интерес к Фонду рос. Сотрудники ФКР вместе с коллегами из других ведомств продолжили поездки в муниципалитеты, чтобы объяснять людям суть капремонта. В 2015 году на прием пришло 9600 человек, по телефону позвонили 44460 человек, на электронную почту написали 7410 человек, на обычную – 2470. Общая собираемость взноса на капремонт с 1 сентября 2014 года по 31 декабря 2015 года выросла и составила 55%.

К 31 декабря 2015 года Фонд отчитался: первый краткосрочный план выполнен, отремонтировано 95 МКД. Всего было потрачено чуть более 355 млн рублей, в том числе из Фонда содействию реформирования ЖКХ поступило почти 132,5 млн рублей (это были предпоследние вливания из федерального бюджета). Областная казна добавила свыше 101 млн рублей, местные бюджеты совокупно – более 84 млн



рублей. А сами собственники собрали почти 17 млн рублей. Конечно, на капитальный ремонт пошли деньги не только их жильцов, но и средства из общего котла – счета ФКР, на котором копятся взносы всех собственников жилья.

Попечительский совет, подводя итоги выполнения первого краткосрочного плана, поставил деятельности ФКР оценку «хорошо».

Переломный 2016 год

...Звонок был не от владельца квартиры, чем-то недовольного или жаждущего узнать информацию, а от риелтора.

– Здравствуйте, я представитель компании по продаже недвижимости. Мы продаем квартиры в Иркутске.

– И чем вам может помочь Фонд капремонта?

– Расскажите, пожалуйста, нам про определенные дома. Какие в них перекрытия между этажами, в каком состоянии фундамент, какой процент износа?

– А вам-то зачем?

– От этого зависит стоимость квартир в доме!

И таких звонков хватало! В 2016 году ФКР стал, пожалуй, единственной структурой в Иркутской области, которая собрала максимально полную информацию обо всех многоквартирных домах, их техническом «самочувствии». И первыми это поняли риелторы, они начали пытаться воспользоваться базой данных по МКД, которую с такими усилиями и так долго собирали сотрудники Фонда. Можно было считать это признанием со стороны рынка недвижимости!

В течение года произошло несколько больших событий, которые значительно повлияли на деятельность Фонда.

Задачи стояли сложные. Активное федеральное финансирование продолжалось первые два года реформы, а в 2016 году в Иркутскую область пришли прощальные 14 млн рублей. Надо было учиться жить без поддержки, своими си-

лами, делать капремонт только на средства собственников жилья, как и было задумано.

Начали с того, что переформатировали региональную программу капремонта. Изначально она была разбита на шесть пятилетних периодов, сейчас их сделали трехлетними.

Во-первых, пять лет – слишком большой срок для оперативного управления. На три года вперед прогнозирование – гораздо более реалистичное, точное, в том числе по стоимости работ и материалов.

Во-вторых, наконец-то была уточнена техническая информация по многим домам, которая ввиду объективных причин отсутствовала на момент составления программы несколько лет назад. К тому времени более тысячи домов из программы исключили, примерно столько же включили. Муниципалитеты худо-бедно провели инвентаризацию МКД на своих территориях, определили техническое состояние домов, степень износа.

Информация стала более достоверной, и программа существенно поменялась: многие дома передвинулись на более ранний или более поздний срок (по-прежнему это делала программа, в которую были заложены твердые критерии ранжирования). Для некоторых собственников жилья перемены стали чувствительными, ведь желанный капремонт в их домах отсрочили еще на несколько лет. Но справедливость – превыше всего, и в первую очередь надо проводить работы на тех домах, которые объективно нуждались в этом больше.

В плане на 2016 год стояло уже 145 домов в 25 муниципалитетах, т.е. количество городов и районов увеличилось вдвое. Добавились Братск, Зима, Саянск, Тулун, Бодайбо, Вихоревка Братского района, Листвянка Иркутского района, Бирюсинск Тайшетского района, Тайшет, Белореченск Усольского района, Чунский, Михайловка Черемховского района. Общие расходы составили 937 млн 643 тыс. 892,19 рубля, что в два с половиной раза превышало прошлогодние показатели. Впервые капитальный ремонт преимущественно

велся на средства собственников жилья, которые к тому моменту платили уже почти полтора года. Из общего котла, где «варились» взносы, было потрачено более 803 млн рублей.

В июне у ФКР появился новый генеральный директор, им стал главный инженер Фонда Денис Михайлович Быков, он сменил Андрея Микуляка, ушедшего в отставку в начале года.

Объемы росли, значит, все больше подрядчиков включались в работу. Федерация озаботилась тем, чтобы капремонт делали только специалисты. С 1 июля было принято постановление правительства РФ № 615. Оно регламентировало отбор подрядных организаций и ввело такое понятие, как реестр квалифицированных подрядчиков, которые и могли претендовать на проведение капремонта по заказу регионального оператора (подробнее – в главе «Такие разные подрядчики»).

Еще одно новшество – введение реструктуризации задолженности. Собираемость взносов к концу года выросла до 73,14%, но с учетом предыдущих лет, когда собственники платили не так активно, долги накопились значительные. Должникам дали возможность постепенно рассчитаться без судебного процесса. Гражданин получил право прийти в Фонд и заключить договор, в котором он письменно признает свои долги и дает обязательства за конкретный срок их погасить, неизменно внося регулярные платежи. Хотя тариф – один из самых низких в России, но, если несколько лет не платить за капитальный ремонт, накапливаются долги в размере десятка тысяч рублей. Одним разом трудно их погасить. Люди постепенно осознавали, что ежемесячные небольшие начисления – лучший выход.

Владельцу жилья заключить договор о реструктуризации – выгодно. Пока он выплачивает долг, не начисляются пени – это раз. Человек сохраняет право на социальную поддержку от государства – это два. Многие выплаты по линии соцзащиты завязаны на коммунальных долгах, если они есть, то можно потерять пособие, компенсацию и субсидию. Всего за

2016 год договор реструктуризации заключил 491 человек. И Фонду выгодно, потому что должник платит регулярно и сам, не нужно подавать на него в суд.

А именно в том году начались судебные процессы в отношении собственников жилья, у которых накопилось более 10 тыс. рублей долга и которые не хотели добровольно отдавать его. Постепенно судебное производство стало массовым, сейчас ФКР подает десятки тысяч исков в год.

Понимая, как растут объемы работ (а предстояло их значительно повысить, чтобы выполнить региональную программу и нагнать уже наметившееся отставание), ФКР выступил с инициативой передать функции технического заказчика муниципалитетам. В региональный закон о капремонте была внесена поправка о возможной передаче функций по инициативе муниципалитетов. Фонд разослал в местные администрации предложения заключить договор. И некоторые города откликнулись, пожелали сами организовывать капремонт МКД на своих территориях.

Фонд справился с краткосрочным планом. Все отделы работали на износ, в том числе те, которые исполняли функции технического заказчика. Это отдел мониторинга технического состояния и технического сопровождения капитального ремонта МКД и отдел подготовки проектно-сметной документации. Подрядчики заходили на уже подготовленный дом, где было проведено техническое обследование, составлены виды работ и сметы. В тот же год был сделан задел на будущее – специалисты ФКР обследовали 220 многоквартирных домов в 29 муниципалитетах.

Так начинался капитальный ремонт – с заминками, конфликтами, жалобами, спорами. И, разумеется, проверками. Годом ранее в Иркутской области сменился губернатор, им стал представитель КПРФ Сергей Георгиевич Левченко. Коммунисты уже несколько лет жестко критиковали саму систему капитального ремонта и работу Фонда.

В 2015-2016 годах частыми посетителями ФКР были сотрудники службы государственного жилищного надзора Ир-

кутской области. С июля по декабрь 2015 года прошло 180 проверок работ на всех 95 многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план. Всего за три года каждый, без малейшего исключения, дом прошел проверку трижды (план проверок был выполнен на 294%). Трижды! Как и в любом сложном и новом деле, нашлись нарушения, посыпались акты и предписания. За 2015 год служба государственного жилищного надзора инициировала 17 дел об административных правонарушениях в соответствии со статьями 19.5, 19.7 КоАП РФ. Но в итоге только одно дело перекочевало в мировой суд Кировского района Иркутска. И оно было прекращено в связи с отсутствием состава административного правонарушения. Кроме того, прошло расследование с привлечением экспертов Иркутского национального исследовательского технического университета, выполняющего функции строительного контроля. Оно показало: за год из запланированного объема не было выполнено работ всего на 97 тыс. рублей. К 1 апреля 2016 года все выявленные замечания устранили.

В 2016 году депутаты Законодательного собрания от КПРФ требовали приостановить действие закона о капремонте и временно перестать взимать с людей взносы. Депутаты объявили, что начали разрабатывать новый законопроект, более, по их мнению, справедливый. Николай Труфанов назвал его популистским, потому что коммунисты хотели отремонтировать все дома за счет бюджета Иркутской области. Но это было бы нарушением Жилищного кодекса РФ, кроме того, столько денег у региона не нашлось бы. Принятие такого закона создало бы глобальный кризис в ближайшие же годы.

Но большая часть депутатов регионального парламента решила, что имеющийся закон достаточно полно отражает все стороны процесса, а недостатки можно исправить, внося в него изменения. Капремонт в Иркутской области не останавливался ни на минуту.

За 2016 год было отремонтировано 143 МКД на общую сумму 823,9 млн рублей.

Льготы для пенсионеров и не только

– Меня Путин освободил от платы за капитальный ремонт. Почему вы мне все время квитанцию присылаете? Очередной пожилой мужчина стоял в коридоре Фонда, трясая бумажкой. Его пригласили зайти в кабинет, чтобы все разъяснить. А потом – следующего посетителя. И еще одного... И это только те, кто живет в Иркутске и решил прийти сам в офис ФКР. А сколько ежедневных звонков по этому поводу, сколько бумажных и электронных писем!

В декабре 2015 года в Жилищный кодекс РФ внесли поправки, согласно которым любой регион России может предусмотреть предоставление компенсации на уплату взноса на капремонт для отдельных категорий собственников жилья.

Закон «О дополнительной мере социальной поддержки отдельных категорий граждан в Иркутской области в виде компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» был принят в июле 2016 года.

Закон установил также следующие нормы.

Первое, компенсация начисляется не на всю площадь квартиры, а в пределах регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий. А она такова: для одиноко проживающих граждан – 33 кв. м; для семьи из двух человек – по 21 кв. м на каждого; для семьи из трех и более человек – по 18 кв. м на каждого.



Второе, Закон устанавливает компенсацию, а не освобождает от оплаты. Платить за капитальный ремонт нужно каждый месяц, потому что это, согласно Жилищному кодексу, обязательный коммунальный платеж для всех категорий собственников. Из взносов формируется фонд каждого конкретного дома. Но если человеку по закону положена компенсация, он вправе обратиться за ней в службу социальной защиты по месту жительства или в МФЦ. Компенсация придет после оплаты.

Третье, компенсация не начисляется автоматически, как только съеден праздничный юбилейный торт, она носит заявительный характер. Но оформление не занимает много времени, ведь налажено межведомственный обмен информацией между ФКР и министерством социального развития, опеки и попечительства Иркутской области. И обратиться с необходимыми документами нужно один раз, чтобы потом после уплаты взноса на капремонт получать компенсацию. Она идет из регионального бюджета.

В Иркутской области льготой пользуются более 16 тыс. человек, их количество ежегодно растет.

На свои рельсы и провал: 2017–2018 годы

Коммунальщики знают о существовании эффекта новой двери. Если один человек в старом подъезде поставил новую дверь, кто-то из соседей захочет себе тоже. Потом третий человек. Посмотрит четвертый-пятый, что уже многие поставили, и тоже соберется. Потом делают ремонт в подъезде, старушки выносят на подоконник цветы, и хулиганистые пацаны перестают пачкать стены – неловко как-то... Вот и старт в Иркутской области капитального ремонта многоквартирных жилых домов, когда стали заметны первые результаты, постепенно потянул за собой преобразование населенных пунктов.

По состоянию на 1 января 2017 года в региональную программу было включено 15040 многоквартирных домов. В краткосрочный план года попали 343 МКД в 22 муниципалитетах, больше всего – в Иркутске (156), Ангарске (56), Братске (31), по одному дому пришлось на Казачинско-Ленский и Черемховский районы. Плановый объем финансирования превысил 1,2 млрд рублей.

Были успехи. К примеру, фасады 143 многоквартирных домов впервые были выполнены с применением новых эффективных энергосберегающих технологий по устройству наружной теплоизоляции зданий с тонким штукатурным сло-

ем или с навесными фасадными системами с воздушным зазором.

Одним из значимых событий года стало то, что первые три города выразили готовность самостоятельно организовывать капремонт, то есть взять на себя функции технического заказчика. Другие муниципалитеты отказались, сославшись на отсутствие в своём бюджете средств на проведение самостоятельной работы по оценке состояния домов, отбору подрядных организаций, контролю за ка-



Отремонтированные фасады МКД стали украшением городов

чеством ремонта, приёмкой работ и т.д. Первым выразил согласие Свирск, его мэр Владимир Орноев пояснил, что с 2008 года город использует любую возможность привести свои дома в порядок, поэтому накоплен опыт. Вторым стал Саянск, который тоже активно участвовал в реализации Федерального закона № 185. С двумя самыми продвинутыми городами был подписан договор с началом действия в будущем году. Третьим заявил о себе Байкальск, но потом отказался (об этом – в главе «Экогород будущего»).

В Фонде решили, что передача муниципалитетам функций технического заказчика – это правильный путь, поскольку каждый мэр или глава своё хозяйство знает лучше всех. Область большая, физически сотрудники Фонда не могут всё время находиться в муниципалитетах. А местные власти могут добиться максимальной эффективности при планировании работ по капремонту, потому что они знают, какие дома нужно приводить в порядок в первую очередь, какие виды работ требуются. Кроме того, муниципалитеты могут опера-

тивно решать вопросы допуска к инженерным сетям домов. Личный контроль мэра за процессом даст возможность больше привлекать местные компании, а это рабочие места и налоги в бюджет. Вместе с тем Фонд активно работает практически со всеми муниципалитетами в части контроля качества и сроков исполнения работ.

Год закончился неплохо: было отремонтировано 274 МКД на общую сумму более 1 млрд рублей. Фактически на 67 домах работы не были сделаны, но по объективным причинам: 11 МКД признаны аварийными и подлежащими сносу, 31 дом перенес сроки капремонта, потому что собственники не желали пускать специалистов в квартиры, чтобы отремонтировать газопровод (об этой проблеме – в главе «А у нас в квартире газ»), два дома перешли на специальный счет и решили копить на капремонт сами, где-то капремонт не понадобился (был сделан ранее УК), где-то проектно-сметная документация не получила положительную экспертизу...

Специалисты Фонда сделали задел на будущее: обследовали 670 домов, составили акты визуального осмотра и перечень предполагаемых работ. Собираемость взносов подросла до 73,58%, владельцы жилья увидели первые результаты и поверили в идею капитального ремонта. Казалось бы, есть всё для благоприятной и плодотворной работы в дальнейшем!

Но 2018 год называют годом провала. Почему? Что случилось?

Причин было несколько. Одна из основных, как оценивают эксперты сейчас, – ошибка организации процесса. Собственникам жилья начали отправлять предложения по предельным расценкам на работы, а не по объективным. Как рассказывает Валерия Кошечкина, тогда-то и появился термин «беспредельник». Представляете, людям, дом которых за 30 лет действия программы должен собрать всего 7 млн рублей, выставлялись предложения по работам на 17 млн. На бумаге написать можно любую цифру, а где в реально-

сти взять такие деньги, если по законодательству на каждый конкретный дом нужно потратить ровно столько, сколько он реально соберет? А тогда многие собственники подумали, что им государство добавило деньги. До сих пор в Фонд приходят люди, которые говорят, что им обещали, но не дали. И приходится разбираться.

Отыграли аукционы по предельным суммам, а когда подрядчики приступили к работе, им сказали, что рассчитывать придется только на те средства, которые есть в реальности, т.е. в несколько раз меньше. Подрядные организации, которых такие условия не устроили, начали массовое расторжение контрактов. Было время, когда многоэтажные дома стояли с открытыми крышами, невзирая на погоду, потому что были брошены.

В феврале 2018 года Денис Быков покинул пост генерального директора ФКР, в декабре им стал Константин Борисович Рассолов.

Еще на это время пришелся скандал с ООО «Звезда», которое выиграло конкурс на установку лифтов на сумму 2,5 млрд рублей. Общероссийский народный фронт и другие общественные организации, которые занимались темой ЖКХ, сразу обратили внимание, что контракт был разыгран по «беспредельнику». Это бросалось в глаза. Когда стартовали работы в домах, стали случаться происшествия. В Ангарске был дикий случай: часть лифтового оборудования пробила стену и влетела в квартиру над головой у мужчины, который в это время лежал на диване, его чудом не задело. ФКР начал расследовать дело и обнаружил, что «Звезда» не имеет лицензии, следовательно, она вообще не имела права участвовать в электронном конкурсе по выбору подрядчика. С компанией незамедлительно расторгли договор. Фонд получил судебное решение, по которому он был не обязан платить за те лифты, которые «Звезда» уже привезла и установила. Валерия Кошечкина отметила, что именно бдительность общественности не позволила опустошить общий котел Фонда. А

уголовное дело, которое уже позже возбудили против «Звезды» и которое закончилось реальными приговорами, не имело никакого отношения к Фонду капитального ремонта МКД Иркутской области. В итоге ни Фонд, ни собственники не пострадали, но все-таки скандал сыграл не на руку ФКР.

Всего по краткосрочному плану 2018 года предполагалось провести работы в 830 многоквартирных домах на общую сумму 4,7 млрд рублей, то есть в три раза больше, чем сделали в предыдущем году. Планировалось, что ФКР израсходует значительную часть уже накопленных взносов в общем котле. Но капремонт провели всего лишь на 281 доме, что составило 34% от плана. И еще в каком-то количестве домов работы были выполнены частично. Оправдание было такое: штатной численности Фонда не хватает, чтобы выполнять краткосрочные планы, объемы которых растут постоянно.

Тогда-то и начала образовываться сумма в 5 млрд рублей на общем счете, которой еще долго попрекали ФКР. Ее породили неправильно сформированные планы, нарастающее отставание в реализации региональной программы, несбалансированные фонды домов. Правда, как мы убедимся чуть позже, худа без добра не бывает, и эти деньги буквально спасли ФКР несколькими годами позже.

Недоделанные дома перенесли на будущий год (всего 550), плюс краткосрочный план составил 748 многоквартирных домов на общую сумму 3,32 млрд рублей. Итак, в 2019 году предстояло преодолеть рубеж в тысячу домов. Но в человеческие планы вмешалась стихия.

Наводнение в Тулуне и Нижнеудинске. 2019 год

...Зрелище плывущих по реке домов, застревающих около моста, шокировало. Первая мысль: а как сейчас живут люди, оставшиеся без крыши над головой? А люди, чьи дома устояли, но были затоплены? Вопросы были не риторические, а профессиональные для сотрудников Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, которые приехали в Тулун и Нижнеудинск летом 2019 года. Фонду предстояло восстанавливать общее имущество пострадавших жилых домов.

Сильные дожди спровоцировали подъем уровня воды сразу в нескольких реках, началось самое серьезное за всю историю Иркутской области наводнение. Особенно пострадали два города. Сотни людей лишились жилья, у многих оно было значительно повреждено стихией. На ликвидацию последствий чрезвычайной ситуации были брошены все силы и средства. Разумеется, в стороне не остался и ФКР.

Многоквартирные дома в Тулуне и Нижнеудинске находились в региональной программе капремонта, стояли каждый в полагающемся ему временном отрезке в зависимости от своего технического состояния. Стихия уравнивала их, вмешательство потребовалось незамедлительное.

В обычное время передвинуть дом (или отдельные виды работ по нему) в региональной программе на более ранний



Ремонт дома в микрорайоне Стекольный в Тулуне

период – целое дело. Надо соблюсти условия, указанные в постановлении правительства Иркутской области, главное из которых – заключение специализированной организации, которое настаивает на его скорейшем капремонте. В любом случае процесс занимает время. При наводнении ждать было некогда.

Но если в муниципалитете объявлен режим ЧС, Фонд может начать действовать без вышеуказанных формальных процедур. Как только вода более-менее схлынула, в города выехала команда из 7–8 человек во главе с главным инженером Александром Поповым. Главная задача – определить, сколько домов пострадало, какие виды работ (из перечня, определенного законом) требуется сделать, в каком объеме, прикинуть сроки, расходы и т.д.

Но для начала надо было добраться в затопленный Тулун и разместиться там, потому что командировка явно пред-

полагалась длительная, минимум на две недели. Александр Олегович вспоминает, как он и его коллеги ехали на перекладных, на электричках, потому что была перекрыта федеральная трасса. Долго искали жилье, потому что в город приехало много специалистов и рабочих, возник дефицит. Снятые квартиры потом передавали из рук в руки тем, кто приезжал из Фонда на замену.

Надев резиновые сапоги, сотрудники Фонда планомерно обходили Тулун и Нижнеудинск, отмечали пострадавшие дома и обследовали их, составляли списки. «Помню, открываешь подвал, а он полностью залит водой, – вспоминает Александр Попов. – Соответственно, туда соваться нельзя, ведь мы не знаем, в каком состоянии электроснабжение, это могло быть очень опасно». По мере того, как неделя за неделей спадала вода, для специалистов все отчетливее обнажалась проблема и ее размеры. Эксперты создавали дефектные ведомости и сметы, направляли предложения собственникам, которые должны были определиться в пять дней, иначе за них решал муниципалитет. То есть всё то же самое, как обычно, только в короткие сроки из-за ЧС: вместо полугода – не более трех недель на все бумажные и подготовительные процедуры.

Аналогичная ситуация впервые возникла в Иркутской области двумя годами ранее, когда сгорела крыша многоквартирного дома в Саянске. Тогда удалось быстро установить новую кровлю благодаря введению в городе режима ЧС. Опыт, увы, пригодился снова.

Изначально в список в двух затопленных городах попало более 100 домов (такое количество назвали местные власти), потом он уменьшился до 95: в Нижнеудинске – 70, в Тулуне – 25. Александр Попов и его коллеги тогда знали все адреса наизусть. Затем пять домов признали аварийными, не пригодными к капремонту (все в Нижнеудинске).

Когда стало безопасно проводить работы, Фонд заключил договоры с подрядчиками (а режим ЧС предполагает, что это

можно сделать без проведения электронных конкурсов), и работа началась. Приоритетными стали инженерные работы в подвале (водоотведение, отопление, горячая и холодная вода) и ремонт электроснабжения. По постановлению правительства Иркутской области можно было экстренно ремонтировать только то, что пострадало именно во время наводнения. Если у дома был плохой фасад или дырявая крыша до наводнения, работы по ним так и остались в региональной программе в том сроке, где стояли раньше.

Работы осложнялись тем, что трудно было доставлять оборудование и ремонтный материал, особенно бетон, инертные материалы, потому что они были остро нужны не только для капремонта, а для того же строительства. Приходилось что-то везти издалека дорого и долго (и не всегда достойного качества). Кроме того, нигде было сесть рабочих. У некоторых подрядчиков не хватало мощности, с ними расторгли договоры, спешно искали новых.

Проблемы возникали в процессе, потому что дома, в которых побывала вода, так сразу не могли высохнуть. Кое-где уже через год отвалилась штукатурка, подрядчик переделывал работы в рамках гарантийных обязательств. Систему электроснабжения ремонтировали остаток лета, всю осень и зиму.

Александр Попов вспоминает, что порой было тяжело общаться с собственниками жилья. Во-первых, люди находились в стрессе, кто-то в ужасе и панике. Во-вторых, многие горожане не понимали, что ФКР по действующему постановлению правительства не может отремонтировать их дом от крыши до фундамента – только восстановить то, что конкретно пострадало от наводнения. Приходилось постоянно разъяснять, отвечать на многочисленные вопросы, где-то выдерживать неадекватные реакции...

В то лето и половину осени более половины специалистов находилось в Тулуне и Нижнеудинске. Там работали не только технари, но и сотрудники отдела по взаимодействию



*Празднование пятилетия Фонда капремонта МКД
Иркутской области*

с населением, и сметчики, и юристы... Такое отвлечение сил и средств не могло не повлиять на исполнение действующего краткосрочного плана капремонта. Из-за этого не получилось вовремя принять и оплатить работы в других муниципалитетах, образовалась просадка. За 2019 год удалось сделать 683 МКД на общую сумму свыше 1,9 млрд рублей, в том числе – частично за предыдущий провальный год.

Всего приведение домов в Тулуне и Нижнеудинске в порядок заняло более двух лет. Сейчас там ведется плановый капремонт МКД, как и в любом другом городе Иркутской области. А новые дома в новых микрорайонах поставлены в региональную программу.

Новые времена: 2020 и 2021 годы

– Смотри, кто за окном? В такие-то времена!

За окном плавно спускался фасадный подъемник, именуемый в народе люлькой, в которой стоял рабочий. Он специальными инструментом очищал швы между панелями от старого материала.

– А что? Медицинской маски ему не надо, у него респиратор, защищает и от пыли, и от вирусов. Это тебя отправили на удаленку, а меня – в вынужденный отпуск. А тут человек работает.

Для ФКР 2020 год начинался планово: проходили электронные конкурсы на определение подрядчиков; по объектам, разыгранным ранее, уже начинались работы. Расхолаживаться было некогда. Требовалось приложить немало сил, чтобы нагнать неизбежное отставание из-за наводнения по прошлогоднему плану (392 МКД), по плану позапрошлого года (322 МКД) и еще выполнить текущий план. Цифра стояла ранее невиданная – 1410 многоквартирных домов на сумму 2 млрд 819 млн рублей. Впрочем, часть работ была выполнена в предыдущий год, просто их физически не успели принять у подрядчиков. ФКР рассчитывал справиться с планом, ведь к началу года был увеличен штат с 87 до 121 сотрудника.

Кроме того, в феврале 2020 года в Фонде снова сменился руководитель, и. о. гендиректора стал Вадим Юрьевич Лысов,



Такими нарядными стали многие дома в Иркутске

а в декабре он, выдержав успешно конкурс, лишился приставки к должности, начал твердой рукой выстраивать все процессы в ФКР. В марте его заместителем по взаимодействию с государственными органами, собственниками помещений и общественными организациями становится Валерия Кошечкина.

Незапланированной для Фонда, как и для всей страны и всего человечества, стала пандемия коронавируса. Но если в Иркутской области кое-какие сферы экономики жестко почувствовали на себе ее влияние и пострадали, то ФКР ни на день не приостановил свою деятельность. Просто принял необходимые меры. Часть сотрудников перешла на удаленный режим работы. Был ограничен личный прием граждан (посетителей за год пришло в десять раз меньше), стали больше принимать звонков, электронных и обычных писем. В помещении Фонда установили санитайзеры.

Был заключен договор с Иркутским диагностическим центром, медицинские работники приезжали в ФКР и в специ-

ально подготовленном помещении прививали сотрудников. Им читали лекции по профилактике, рассказывали, как в Иркутской области и России в целом борются с COVID-19. Конечно, было не обойтись без командировок по территориям, такая уж работа. Но в основном сотрудники Фонда ездили на служебном транспорте, жили в съемных квартирах, чтобы в гостиницах не пересекаться с другими людьми. В итоге переболели немногие. А дело меж тем двигалось.

Пандемия и вынужденный скачок цифровизации подтолкнули собственников жилья активнее посещать сайт, чтобы найти интересующую их информацию. Именно в то время сайт ФКР Иркутской области стал одним из самых посещаемых среди сайтов региональных операторов России. На нем появилось много новых функций и сервисов, чтобы облегчить посетителям поиск. Появилась кнопка «Задолженность и оплата», благодаря которой можно без регистрации посмотреть, сколько должна взносов та или иная квартира. В «Электронную приемную» еще больше пришло писем. Личный кабинет создали 8,6 тыс. человек, настроив получение квитанций и предложений от Фонда в электронном виде. Главными оставались принципы – простота пользования сайтом и доступность размещенной на нем информации.

Фонд начал активнее работать на опережение, чтобы не просто создавать заделы на будущие годы, а подготавливаться к ним основательно. Первые аукционы на работы в 2021 году объявили аж в сентябре предыдущего года, как только был утвержден краткосрочный план, чтобы к зиме заключить договоры с выбранными подрядчиками и не терять драгоценного времени. Более того, специалисты пошли обследовать дома, стоящие в плане на два года вперед.

К трем городам, которые ранее приняли на себя функции технического заказчика, присоединился Ангарск, и местные власти провели самостоятельно ремонт первых 34 домов.

Итого работы удалось сделать в 696 домах на сумму более 1,5 млрд рублей. План года был выполнен на 86,5%.

Иркутская область вышла на третье место среди регионов Сибирского федерального округа, пропустив вперед Красноярский край и Кемеровскую область. Собираемость взносов составила 88,19%, что оказалось на 6,1% больше, чем за предыдущий год.

Капитальный ремонт продолжал набирать обороты, невзирая на пандемию коронавируса, которая продлилась и в 2021 году. В краткосрочный план вошли 1030 многоквартирных домов, расположенных в 31 городе и районе, на общую сумму свыше 3 млрд рублей. Кроме того, продолжилось проведение гарантийных работ по домам в Тулуне и Нижнеудинске, пострадавших от наводнения, т.к. делали капремонт в спешке, стремясь помочь людям вернуть комфортное жилье, в еще не просушенных домах.

Законодательное собрание внесло поправки в закон о капремонте, а правительство Иркутской области приняло соответствующее постановление. Благодаря этому наконец решилась судьба неустоек и штрафов, полученных от нерадивых подрядчиков. К этому времени накопилась немалая сумма – 28 млн рублей, которую раньше потратить было невозможно из-за отсутствия правовой базы. Теперь было решено, что эти деньги будут направляться на выполнение гарантийных работ, если подрядная организация перестала существовать, а ответственность перешла к Фонду.

Собираемость взносов составила 85,17%. Лидерами неожиданно стали: Ольхонский район, выдав показатель в 169,59% (были оплачены долги предыдущих лет), Жигаловский – 158,71%, Нукутский – 124,57%, Усть-Кутский – 105,47%, Качугский – 102,3%. В этих районах начался активный капитальный ремонт, и местные жители своими глазами увидели, что это касается не только больших городов, но и городских и сельских поселений. Люди уверовали в капитальный ремонт.

Капитальный ремонт МКД впервые провели в поселке Еланцы, через который проезжают за год сотни тысяч тури-



стов со всей России и из разных стран мира, спеша к Байкалу – на остров Ольхон и побережье пролива Малое Море. Обновили три дома по улице Пенкальского, №№ 1, 3 и 9. Самая насущная нужда была – кровли. На крышах лежал старый, еще советский шифер, весь переломанный, жители верхнего этажа страдали от постоянных протечек. Во время капитального ремонта на крыши уложили профлист, поменяли деревянные конструкции. Конечно, в этих и других многоквартирных домах в Еланцах надо еще много чего сделать, но, главное, начало положено!

За 2021 год план был выполнен уже на 97%. Всего отремонтировали 958 домов на общую сумму 2,66 млрд рублей. Получается, что за два коронавирусных года капитальный ремонт прошел на чуть меньшем количестве МКД, чем за все предыдущие годы!

Решения 2022 года

Не ошибается тот, кто ничего не делает. За годы упорного труда Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области приобрел колоссальный опыт. На практике стали видны неизбежные недочеты законодательства, пробелы и ошибки. Совершенствовать работу – самое разумное, что можно извлечь из опыта. И это было сделано.

В апреле 2022 года в Иркутске проходило совещание Сибирского федерального округа, посвященное капремонту и переселению из аварийного жилья. Организаторами выступили правительство Иркутской области, Минстрой России и Ассоциация региональных операторов капитального ремонта. Там-то были подняты самые насущные проблемы: назревшие изменения в законодательстве, сбалансированность региональных программ и тарифы.

Тогда же приехала делегация Высшей школы государственного управления Российской академии народного хозяйства и госслужбы при президенте РФ. В ее составе были победители и финалисты федерального конкурса «Лидеры России», прибывшие на территориальную стажировку, – высокопрофессиональные специалисты, которые мыслят амбициозно и нешаблонно. Всю неделю рабочая группа занималась поиском решения ряда управленческих задач в сфере капитального ремонта многоквартирных домов и оптимизации работы ФКР. Были выработаны восемь базовых предло-



С высоты опыта видны новые эффективные решения

жений по оптимизации работы ФКР. В дальнейшем все они были реализованы.

В сентябре Вадим Лысов покинул пост руководителя, и. о. генерального директора стала Валерия Анатольевна Кошечкина.

В 2022 году были приняты три значительных решения, которые позволили Иркутской области выйти в число регионов-лидеров в России по капремонту.

Первое решение – подняли минимальный размер взносов. Восемь лет взносы оставались такими же, какими их приняли на заре капремонта.

По данным Центрального банка России, за 2012–2021 годы нарастающий итог инфляции составил 65,82%. Подорожали строительные материалы и оборудование, бензин и электричество, выросла стоимость услуг. Условный рубль, который вкладывали в капитальный ремонт восемь лет назад, теперь стоил примерно 44 копейки. На деле это оборачивалось тем, что на домах начали делать меньшее количество

работ, чем могли бы раньше. Конечно, это не устраивало собственников, не радовало Фонд, в чью задачу входит максимальное сохранение домов, продление их срока службы на долгие годы.

При этом, напомним, на каждый конкретный дом можно потратить ровно столько денег, сколько он способен собрать за 30 лет, это записано в Жилищном кодексе России. Как говорится в народе, сколько денег, столько и песен. Увеличения размера взноса было не избежать.

Более того, люди, которые досконально разобрались в теме, принимали решение самостоятельно повысить взнос. В 2022 году это произошло в 55 многоквартирных домах, то есть начало приобретать массовый характер (забежим вперед: в 2023 году к ним добавилось еще 30 МКД). Собственники брали на себя обязательства платить чуть-чуть больше каждый месяц, зато получали здесь и сейчас новую крышу, красивый фасад, крепкие трубы и т.д. Кстати, чаще всего такое решение принимали жители не Иркутска (в областном центре всего три таких дома), а небольших городов и посёлков. Там люди поняли, что это их единственный шанс навести порядок в домах незамедлительно.

В Фонд начали приходиться обращения от населения: мы хотим капремонт пораньше и побольше, но не хотим самостоятельно повышать тариф на своем доме, иначе нам не дадут льготу (она рассчитывается только на официальные тарифы), уважаемые, будьте добры, повысьте сами – вообще для всех.

Решение принимали коллегиально, с привлечением общественности и экспертов, членов Ассоциации муниципальных образований Иркутской области и депутатов Законодательного собрания, очень осторожно и взвешенно. Ни о каком резком подъеме, как в Новосибирске (сразу на 70%), речь не шла, потому что мог возникнуть социальный взрыв. Заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью Байкальского государственного универ-

ситета, профессор Сергей Александрович Астафьев по заказу министерства по жилищной политике и энергетике выпустил монографию – расчет экономически обоснованных тарифов капремонта, она явилась основой для принятия решения. Сделали анализ всех регионов по России, Иркутская область оказалась в числе двух, которые ни разу не поднимали тарифы за восемь лет!

Валерия Кошечкина вспоминает, как Александр Раисович Халиулин, руководитель службы по тарифам Иркутской области, у которой запросили экспертное заключение, сказал: есть два варианта – повысить взнос или закрыть ФКР, потому что иначе он не сможет качественно работать.

В итоге вопрос был положительно решен на заседании регионального совета в ноябре 2022 года, и с 1 января 2023 года постановлением правительства минимальные взносы были подняты на 98 копеек с каждого квадратного метра общей площади жилья. Люди не почувствовали разницу в 10-40 рублей ежемесячно, потому что она несущественна практически для любого кошелька. В Фонд поступило несколько вопросов, мол, почему цифры изменились, но активных жалоб не было ни одной.

Какой эффект? Раньше за год в общий котел вливалось около 2,5 млрд рублей, теперь стало на 300 млн рублей больше. Если говорить об отдельно взятом доме, обычной девятиэтажке, то она благодаря повышению соберет дополнительно примерно от 1 млн рублей. Этих денег может хватить на выполнение еще 1–2 вида работ.

В региональный закон о капремонте запланировали внести корректировки, повышение минимального взноса будут разбивать сразу на три года, как это делается с другими тарифами в бюджете Иркутской области. Увеличение на каждый год планируется от 1 до 3 рублей. «Люди привыкнут, будут видеть, сколько они станут платить каждый конкретный год, а ФКР сможет считать планируемый фонд каждого дома на



весь период краткосрочного плана трех лет и планировать на него работы», – подытожила Валерия Кошечкина.

Второе решение – срок программы капремонта Иркутской области был увеличен на девять лет (до 2052 года).

Зачем? Во-первых, на тот момент отремонтировано было свыше 3,5 тыс. МКД, а в программе стоит около 15 тыс., так что большой объем работы еще предстоит, нет смысла гнаться за сроками в ущерб качеству. Ежегодно сотни новых домов приходят в программу, межремонтный период увеличивается.

Во-вторых, увеличение срока программы дает увеличение объема средств на каждом конкретном МКД. В домах, где капремонт уже сделан, появятся дополнительные средства, которые можно будет использовать на производство дополнительного вида работ. Ведь если сегодня в доме починили электроснабжение, это не значит, что через несколько лет не понадобится заменить трубы. Даже самое тщательное текущее обслуживание любого дома не гарантирует полную его сохранность на десятилетия.

Для каждого из типов коммуникаций нормативами установлен определенный межремонтный срок, по данным министерства жилищной политики и энергетики.

Третье решение – в региональный закон о капремонте внесли изменения, которые позволили использовать средства Фонда без учета границ муниципальных образований.

Изначально, когда принимали закон, в нем установили: из общего котла средства можно брать только в границах отдельных муниципалитетов. Но практика показала, что дальше так действовать нельзя, иначе маленькие и отдаленные территории, особенно северные, никогда не продвинулись в капремонте. Ни Мама, ни Казачинско-Ленский район сами не сделают капремонт: как маленький дом не в состоянии быстро собрать нужный объем денег, так и малые муниципалитеты. А вот в больших городах всегда будут лежать на счету не востребуемые сию минуту деньги, потому что физически одновременно невозможно их потратить на капремонт 5 тыс. домов в год в том же Иркутске. И там постоянно возводят новые дома, которые начинают вносить взносы, но не использовать их.

Прежние положения закона привели к тому, что в 18 муниципалитетах нужно остановить работу, потому что расчетный фонд муниципального образования с учетом уже выполненных работ не позволял производить следующие. Мол, надо подождать, пока снова не появятся средства, а потом уже продолжать капремонт. Иначе это будет нарушением регионального законодательства, что грозит людям на ответственных должностях уголовными делами. При этом в общем котле ФКР лежало более 3 млрд рублей! Они были собраны в других муниципалитетах и использовать их в указанных 18 городах и районах было невозможно по закону. Можно было просто свернуть работы и ждать. Но нерационально держать деньги на счете, когда тысячи домов ждут капремонта.

Решение было остро необходимое, но откровенно тяжелое, потому что некоторые мэры были активно против. Они

усмотрели в нем попытку покушения на «свои» деньги – мол, мы копили, а пользоваться будут другие. Одним из противников был город Братск. Убедить пришлось, как всегда, цифрами и фактами. Посчитали, и оказалось, что Братску от новшества – прямая выгода. В 2022 и 2023 годах там отремонтировали по 400 домов, а на 2025 год денег почти не останется, надо будет ждать, пока опять накопится, процесс капремонта приостановится. Братск дал добро.



Андрей Олегович Никитин

«У нас достаточно самобытная территория – Братск, да вообще – все северные города Иркутской области. Контакт с Фондом налажен был еще до меня, – рассказал первый заместитель гендиректора Андрей Олегович Никитин. – Но, когда серьезно поменялось региональное законодательство (произошло объединение котла), пришлось плотнее работать с муниципалитетами, объяснять им, развеивать опасения, настороженность, доказывать с цифрами на руках».

Формально для изменения законодательства не требовалось согласия местных властей, но руководству Фонда очень хотелось, чтобы в муниципалитетах не осталось протестных настроений. Как и у депутатов Законодательного собрания от территорий, которые всегда трепетно следят за тем, чтобы их не обделяли вниманием и ресурсами.

Теперь на всю Иркутскую область – единый котел, его средства используются для тех домов, которые нуждаются в капитальном ремонте прямо сейчас, несмотря на то, в каком



муниципальном районе они находятся. Конечно же, с основным требованием – обеспечить возвратность платежей.

В Мае отремонтировали 20 домов, что для маленького поселка – огромное достижение. Блещат на ярком северном солнце новые крыши, сразу понимаешь, что поселок живет. Ничего, собственники будут отдавать занятые деньги постепенно, до копейки.

Экономически обоснованная и выверенная взаимовыручка.

Достижения 2022 года

Принятые решения повлекли глобальные изменения, которые не могли не сказаться на итогах года.

1. На 1 января 2023 года ФКР завершил все обязательства прошлых лет. В основном они касались периода «беспредельника» (2018 год) и решались через суд. Юристам Фонда пришлось много поработать: где-то Фонд пошел на мировое соглашение, где-то выиграли иски. Где-то доделали работы, где-то заплатили уже уставшему ждать подрядчику. И все!

2. По итогам года Иркутская область впервые оказалась на первом месте в Сибирском федеральном округе по капремонту МКД, опередив таких лидеров, как Красноярский край, Кемеровская область и Новосибирская область. Было отремонтировано 1383 МКД на общую сумму свыше 4,1 млрд рублей! Исполнение краткосрочного плана составило 99,1%, причем шесть домов перешли в план следующего года со сложным проектом, требующим времени на реализацию, а по шести домам шли судебные процессы из-за недобросовестного подрядчика.

3. Капремонт пришел во все без исключения северные территории Иркутской области, включая самые отдаленные.

4. Впервые комплексно отремонтировали шесть многоквартирных домов – объектов культурного наследия, сохранив самобытность архитектуры в Иркутске. Об этом читайте в главе «Объекты культурного наследия».



Капитальный ремонт ведется во всех городах и районах Иркутской области, в том числе в Киренске

Вот как прокомментировал итоги губернатор Игорь Иванович Кобзев (цитата пресс-службы главы региона): «Набранные в течение двух последних лет темпы реализации программы капремонта, внедрение механизма перспективного планирования работ на очередной и последующие годы позволили существенно улучшить параметры исполнения планов капитального ремонта. И сегодня наш главный ориентир в работе – сохранить положительную динамику темпов капитального ремонта, повышая качество работ, а также эффективность и устойчивость программы в целом».

Крепли отношения с собственниками и муниципалитетами. В Фонде был внедрен такой принцип взаимодействия с местными властями: накануне нового года с большинством мэров городов и районов и глав поселений, где планируется капремонт, проговаривать, какие конкретные задачи стоят, какие первоочередные нужды имеются. К примеру, когда Черемхово готовился отметить 280-летний юбилей, за год до того мэр Вадим Александрович Семенов попросил Фонд привести в порядок фасады многоквартирных домов на цен-

тральной улице, где пройдет празднование. Оказалось, дома стоят в разных периодах в региональной программе капремонта. Тогда Фонд перенес такой вид работы, как ремонт фасада, на более ранний период, чтобы успеть к юбилею. Конечно, с активным привлечением собственников жилья, от решения которых и зависят выбор вида работ и срок его проведения. И все увидели, что фоном праздника, на который приехали высокие гости, служили красивые и чистые фасады.

Одним из лидеров по собираемости взносов среди городов стала Зима (95,14%). И неслучайно: в городе два года подряд по решению общих собраний собственников переносили ремонт домов на более ранний срок, ремонтировали по 23 дома, преобразился целый микрорайон. Мэр Андрей Николаевич Коновалов лично поговорил с собственниками жилья, чтобы убедить их выполнить действия для переноса этих МКД в региональной программе капремонта на более ранний срок. И люди согласились. Всего за пять лет в Зиме отремонтировали 70 МКД. Мэр говорит, что еще повезло с надежным подрядчиком.

На севере вообще не могли годами начать капремонт – в Бодайбинском, Мамско-Чуйском, Киренском и других районах. Там много деревянных двухэтажных домов, в которых очень небольшой сбор. На 2023 год в поселке Мамакан Бодайбинского района должны были два дома отремонтировать, но принятые меры позволили сделать 11. «Дома там находятся в изношенном состоянии, и, если бы мы еще 10 лет ждали, пока дойдет очередь, МКД перешли бы в разряд ветхих и аварийных, а местным властям некуда переселять людей, потому что нет оборотного жилого фонда», – рассказал Николай Труфанов.

Изменилось Усолье-Сибирское, стали ярко заметны положительные перемены, которые начались, когда город принял на себя функции технического заказчика. Капитальный ремонт пришел в район старой застройки, где стоят двухэтаж-

ные кирпичные дома с эркерами. Мэр Максим Викторович Торопкин подошел по-хозяйски, комплексно, привлек федеральную программу «Комфортная городская среда». Около отремонтированных домов привели в порядок дороги, установили детские площадки, жители сами, на свои средства, посадили цветы и деревья. Когда приехали с проверкой представители ФКР и регионального правительства, то поразились: уголок Европы в центре Сибири! Как и задумывалось в самом начале, в Усолье-Сибирском капремонт МКД вызвал цепную реакцию преобразования города: там большими объемами делают улицы и дворы. В самом центре за два года провели масштабную реконструкцию проспекта Комсомольский по проекту «Безопасные и качественные дороги», посадили почти 800 саженцев деревьев и кустов. А еще сделали тротуары для пешеходов и велодорожку, провели современное освещение. Одновременно отремонтировали фасады МКД.

Конечно, были проблемы. Ураганный ветер летом снес в Киренске кровлю с семи многоквартирных домов, а в Голумети Черемховского района – с одного. Действия ФКР в таких случаях продуманы и отработаны давно. В муниципалитетах объявили режим ЧС, что дало право Фонду оперативно передвинуть виды работ по пострадавшим домам на текущий год. Нашли подрядчиков, заключили контракты, началась работа. В Голумети новую крышу сделали меньше чем за месяц. В Киренске дом по улице Сибирская, 27 пострадал серьезно, там снесло не только кровлю, но и стропильную систему. Но до холодов удалось все восстановить.

«Важна слаженная работа сотрудников Фонда капремонта, районной и местной администрации, чтобы дома перенести в программу текущего года, оперативно найти подрядчиков, заключить договор и провести работы, принять их совместно с жителями», – прокомментировал тогда первый заместитель губернатора Роман Андреевич Колесов, который курировал ликвидацию последствий стихии.

План выполнен: 2023 год

Навстречу юбилею! Хорошо работать нужно всегда, но именно к круглой дате хочется приурочить что-то глобальное. Богатым на рекорды выдался 2023 год. Впервые за всю историю Фонда в Иркутской области был полностью выполнен краткосрочный план, всего отремонтировано 1128 МКД. Но достижения этим не ограничиваются.

Каждый начальник, приходивший в Фонд капитального ремонта МКД Иркутской области, мечтал разработать «Техническую политику». До 2023 года это никому не удавалось. Да и не было времени подумать о глобальном, сконцентрировав на нем усилия сразу многих специалистов, все время решали острые текущие задачи и затыкали дыры. Но время пришло.

«Техническая политика» – это свод правил, своеобразная подробная инструкция по капитальному ремонту МКД, которая предусматривает все нюансы и регламентирует все процессы. Техполитика устанавливает единый порядок организации и проведения капремонта общего имущества, выполняемого без отселения жильцов, документальное обеспечение, формирование состава и объемов работ по капитальному ремонту общего имущества, устанавливает общие технические требования, а также порядок приемки и сдачи МКД после проведения всех работ. К примеру, открываешь раздел «Крыши» и видишь, какая крыша как обследуется, как ремонтируется, как принимаются работы и т.д.

«В Фонде трудятся очень грамотные инженеры и строители, с большим опытом практической работы, со знанием нашей специфики. Безоговорочные технические решения, стандарты, которые применяются на всей территории России, мы сразу заложили в документ, – сказал Андрей Никитин. – Добавили своё. В Иркутской области наработаны технические ноу-хау, исходя из особенностей, в том числе территориально-климатических: Сибирь, зима приходит быстро, отопительный сезон длинный, перепады температур и т.д.»

В Фонде начали с того, что написали постановление о видах и составах работы, так сказать, обвели технический круг, определили все понятия четко и недвусмысленно. Изучили опыт других регионов, где подобный документ уже есть, к примеру, Московской области.

«Документ очень хорош для разговора с собственниками, подрядчиками, управляющими компаниями, – прокомментировала главный инженер Фонда Кристина Юрьевна Фоминская. – В нем не только прописаны все виды работ, которые производит Фонд капитального ремонта, но и обозначен состав всех его разновидностей. Это дисциплинирует все стороны процесса. Споры о том, что и как ремонтировать, уже нет и быть не может».

На основании данного постановления были разработаны новые предельные расценки, определены внутренние правила работы с подрядчиками, что и легло в основу технической политики. «Техническая политика» – не застывшая догма, документ постоянно дорабатывается всеми отделами и подразделениями Фонда. Потом появился здоровый спортивный интерес довести документ до совершенства. Сейчас «Техническая политика» утверждена приказом ФКР, для его сотрудников и подрядчиков документ является обязательным к исполнению.

Большим прогрессом стало решение делать техническое обоснование на тех домах, которые требовали переноса на

более ранний срок, не за счет личных средств жильцов, а за счет общего котла ФКР. Теперь не надо проводить дорогостоящую техническую экспертизу, чтобы доказать необходимость переноса. Раньше люди должны были складываться на то, чтобы сделать экспертизу о дырявой крыше (а это стоит 100–120 тыс. рублей), пока ранее собранные деньги лежали на счете. Теперь собственникам необходимо выполнить только основное условие – добиться собираемости взноса выше 80%.

В первые годы существования ФКР не было такого условия, потому что люди еще не очень понимали, что такое капитальный ремонт. А сейчас было бы просто несправедливо, если бы дом, который плохо собирает взносы, вдруг передвинули в программе раньше других, где живут более добросовестные собственники. И здесь не обошлось без рекордов. В доме № 70 в микрорайоне Университетский в Иркутске собственники так страстно захотели порядка и комфорта, что подняли собираемость взносов до 99%, хотя в доме аж 1200 квартир, не во всяком поселке есть такое количество благоустроенного жилья.

Теперь для переноса нужно провести собрание собственников и направить протокол в Фонд капремонта для принятия окончательного решения. Сегодняшний результат: в тех домах, которые должны были ремонтировать в 2030–2040 годах, работы начинаются уже сейчас. В целом это новшество позволило в 2023 году перенести на более ранний срок капремонт около 100 домов.

Кстати, инициатива Иркутской области получила распространение на всю Россию. Депутаты Госдумы внесли соответствующие поправки в Жилищный кодекс РФ. Теперь все регионы обязаны внести в свое законодательство и подзаконные акты такую норму, которая позволит более гибко подходить к очередности капремонта.

«Фонд вырос, Фонд стал высокопрофессиональным, в последние годы практически полностью выполняет план. Да,

есть проблемы, недочеты, бывают претензии от населения, это работа, – пояснил депутат Николай Труфанов. – Но в целом моя оценка такая: я рад, что мы вместе с министерством жилищной политики и энергетики и Фондом нашли общий язык, приняли поправки в закон, который реально служит людям. Благодарен всей команде, которая приняла в этом самое активное участие, в том числе депутатам – членам комитета по собственности и экономической политике».

Летом был принят закон, по которому введена дополнительная мера социальной поддержки – компенсация расходов на уплату взносов за капремонт. Льгота коснулась шести категорий жителей Иркутской области:

1. Участники Великой Отечественной войны (указанные в подпунктах «а» – «ж» и «и» федерального закона «О ветеранах»).
2. Участники ВОВ, которые стали инвалидами по заболеванию, трудовому увечью и т.д.
3. Инвалиды ВОВ.
4. Люди, награжденные знаками «Житель блокадного Ленинграда», «Житель осажденного Севастополя», «Житель осажденного Сталинграда», которые стали инвалидами по заболеванию, трудовому увечью и т.д.
5. Бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны.
6. Члены семей погибших (умерших) инвалидов ВОВ, участников ВОВ (по ФЗ «О ветеранах») и т.д.

Кроме того, был принят указ губернатора, по которому участников специальной военной операции и их семьи освободили от уплаты пеней по долгам за коммунальные услуги, включая капремонт. Все расходы по компенсациям и льготам бюджет Иркутской области взял на себя.

В Тулуне протестировали новый формат квитанций – совместно с компанией «РТ-НЭО Иркутск», которая является региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Тулунчане получали вместо двух бумажек одну, и это здорово сказалось на собираемости взносов на капремонт, она повысилась до 86%. Популяризация совмещенных платежей продолжилась в Усолье-Сибирском, Черемхово, Саянске, Свирске – продвинутых в коммунальном смысле городах. Если там новшество люди примут хорошо, его распространят на всю Иркутскую область. Такой экологический и рациональный метод поможет сократить расходы регионального бюджета на печать и доставку платежей на 2 млн рублей в год.

Намного увеличались масштабы подготовительной работы, когда дома обследуются заранее, что позволяет экономить время и силы. Эдакий конвейер: одновременно одни дома ремонтируются, другие – изучаются. «Мы смотрим в будущее, видим те дома, которые будем ремонтировать в следующие периоды, и уже сейчас прогнозируем виды работы и расходы», – прокомментировал Роман Колесов.

Наконец-то были распределены проценты, которые за все эти годы накопились на общем котловом счете ФКР в Сбербанке. Получилась огромная сумма – около 900 млн рублей. Раньше не было технической возможности ее потратить. Сейчас Фонд доработал биллинговое оборудование, и в 2023 году деньги равномерно распределили по домам, в которых еще не сделан капремонт. Кому-то досталось 100–200 тыс. рублей, кому-то 50–70 тыс. – в зависимости от площади жилых помещений, по справедливости. Теперь проценты со счета будут распределяться ежегодно.

В перечне услуг и работ, которые указаны в региональном законе, появился еще один пункт. Теперь возможна установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления

ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа). Раньше счетчики на многоквартирные дома ставили сами жильцы, собирая деньги дополнительно или используя средства текущего ремонта. Многие почувствовали выгоду, особенно в тех городах и поселениях, где за тепло в квартирах платят по фактическому потреблению. Холодная зима – придется раскошелиться на тепло. Нет сильных морозов, дом хорошо утеплен – значит, отопление обойдется в значительно меньшую сумму.

По данным Иркутскстата за 2022 год, общедомовые приборы учета потребляемых коммунальных ресурсов имеются в большинстве многоквартирных домов: оснащенность счетчиками горячей воды и отопления составляет 80–83%, электроэнергии – 79%, холодной воды – 59%. Теперь их станет гораздо больше за счет капитального ремонта МКД. К примеру, в Правобережном районе Иркутска строится новый тепловой луч, этот масштабный проект модернизации инфраструктуры рассчитан на три года. Фонд капремонта выполняет свою часть работы: в 167 многоквартирных домах предместий Рабочее и Радищево будут менять тепловые узлы и устанавливать приборы учета коммунальных ресурсов. Следовательно, собственники квартир получают не только надежное отопление, но и смогут сэкономить на оплате за тепло и воду.

Другие достижения. Впервые Росмониторинг проверил контрактную систему ФКР и не сделал ни одного замечания.

К десятилетнему юбилею сотрудники Фонда поставили перед собой амбициозную задачу – на 100% исполнить краткосрочный годовой план. И снова занять первое место среди регионов Сибирского федерального округа.

«Мы видим, что Фонд капремонта за последние два года значительно увеличил темп работы. С 2014 по 2021 год было отремонтировано 2992 дома, а только за один 2022 год сделано более тысячи МКД. План на нынешний год тоже

немаленький. Это говорит о том, что нам удалось правильно выстроить все процессы, теперь Фонд действует активнее, успевает заключать больше контрактов и, соответственно, больше ремонтировать домов для жителей Приангарья», – отметил Роман Колесов (цитата пресс-службы правительства Иркутской области).

Вишенкой на предъюбилейном торте стали выборы депутатов Законодательного собрания. Зримо поменялось отношение кандидатов к системе капремонта МКД. Раньше представители политических партий и претенденты на мандаты и должности использовали капремонт в виде красной тряпки, которой раздражали избирателей, кандидаты пиарились за счет его отмены. Теперь, как с удивлением обнаружили сотрудники Фонда, некоторые кандидаты с удовольствием сфотографировались на фоне отремонтированных домов, подчеркивая свою якобы причастность.

Николай Труфанов, снова избранный от северных территорий Иркутской области, стал заместителем председателя комитета по ценообразованию, финансово-экономическому и налоговому законодательству ЗС. И уже в новой должности готов вносить предложения, касающиеся капремонта.

«Предлагаю при формировании бюджета Иркутской области предусматривать дополнительное финансирование на капремонт МКД в виде субсидий муниципалитетам, – сказал он. – Тогда на каждом доме можно будет сделать чуть больше, чем просто на средства собственников жилья. Законодательству это не противоречит. Некоторые муниципалитеты уже воспользовались такой возможностью, чтобы предоставить людям максимально полный капремонт, создать более качественную городскую среду, а не просто точечную работу на отдельных домах. Действовать через инициативное бюджетирование, «Народные инициативы» и другие ресурсы, надо их аккумулировать. Есть проекты партии «Единая Россия», многие муниципалитеты участвуют в федеральных про-



Глава Минстроя России Ирек Энварович Файзуллин вручает награду Валерии Кошечкиной

ектах и программах». Он подчеркнул, что выделение средств должно быть целевым и по потребностям муниципалитетов, чтобы деньги использовались максимально эффективно.

На VIII Всероссийском съезде региональных операторов капитального ремонта общего имущества МКД министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Ирек Энварович Файзуллин вручил Валерии Кошечкиной памятный знак и благодарность за высокие производственные достижения и плодотворный труд.

В 2024 году в Иркутской области запланировано капитально отремонтировать 1 114 МКД, на треть работ договоры были заключены еще в предыдущем году. ФКР работает на опережение!

Справка о реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Иркутской области на 29.12.2023

**Счет РО
1 881,0
млн. руб.**

В 2023 году запланирован капитальный ремонт в 1 135 домах, в том числе по 2022 году – 7 домов.

Год	Многоквартирные дома, ед.					
	Всего	Из них завершено и оплачено	СМР завершены	Работы ведутся	Не начато	В проекте на исключение из КП
2022	7	7 (100 %)				
2023	1 128	1 128 (100 %)				
в т.ч. спецсчет	75	75 (100%)				
Лифт МКД/штг	135 / 314	135 / 314				
ИТОГО	1 135	1 135 (100 %)				

АППГ:

Год	Завершено, МКД	в т.ч. завершено по плану текущего года, МКД	План, МКД	% исполнения	Оплата работ по капремонту, включая авансы, в млн. руб.
2021	649	496	1 164	55,7 %	2 400,1
2022	1 339	1 255	1 312	96 %	4 155,3
2023	1 128	1 135	1 135	100 %	4 440,0

Контрактование плана 2024 года:

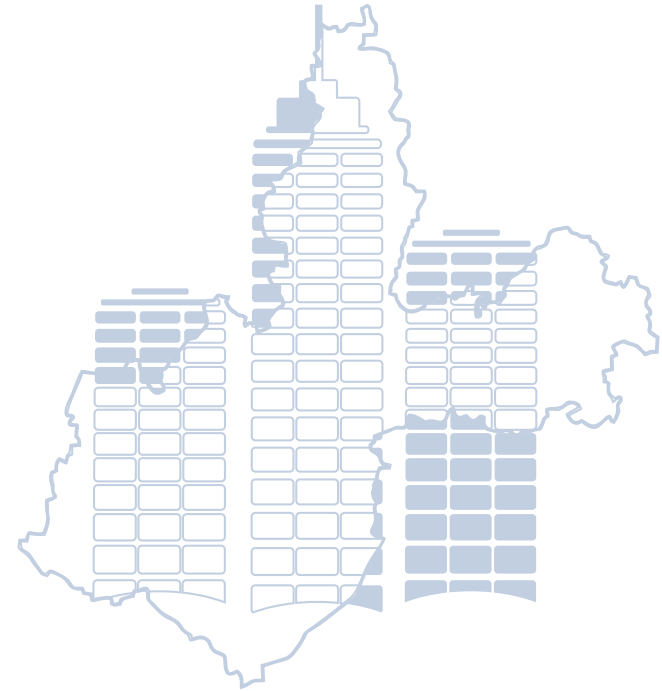
План: 1 042 мкд, 2 931,87 млн. руб.;

Заключены договоры: 388 мкд, 993,24 млн. руб., в том числе авансы 30,05 млн. руб.

Реализация планов будущих периодов:

	План		Обследованы	Определены сметные стоимости	Направлены предложения	Приняты протоколом	Контрактация		Работы завершены	
	МКД	Работы					МКД	Работы	МКД	Сумма, млн. руб.
ФКР, 2024	1 036	2 174	1 036	984	713	323	388	810	44	108,83
2024 (%)			100 %	94,9 %	68,8 %	31,2 %	37,4 %	37,2 %	4,2 %	3,7 %
Спецсчет, 2024	6									
ФКР, 2025	430	54	179	114	1	18	0	0	0	0
2025 (%)			44 %	28 %	0,2 %	4,4 %	0%	0%	0%	0%
Спецсчет, 2025	25									

РАЗДЕЛ III



Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области

ПРОБЛЕМАТИКА

Дополнительные взносы

Посчитали – прослезились. Скинулись – развеселились. Справедливость системы капитального ремонта, к сожалению, бьет по старым и маленьким домам. Стандартные пяти- и девятиэтажные здания за время существования региональной программы собирают достаточно денег для проведения основных работ. А вот небольшие дома, где считанное количество квартир, едва-едва могут наскрести на что-то одно – самое необходимое. А крыша течет, подвал заливает водой из старых труб, фасад облезает... Бывает и так: дом большой, деньги есть, но люди хотят сделать что-то еще вне утвержденного перечня работ...

Как быть в таком случае? Ведь федеральное законодательство строжайше запрещает на каждый МКД тратить больше, чем собственники могут собрать взносов за время действия региональной программы капремонта. Но то же самое законодательство дает выход – добровольное увеличение размера минимального взноса. В Иркутской области с 2019 года многие дома приняли такое решение. Вот истории некоторых.

Когда едешь по федеральной трассе мимо поселка Мишелевка Усольского района, в глаза бросаются два четырехэтажных дома, которые выглядят как на картинке. Особенно на фоне частных домов, которые составляют основной жилой фонд населенного пункта. Эти два дома, построенные



В Фонде капремонта ежедневно ведется прием собственников жилья

в советское время, к моменту капремонта находились в довольно печальном состоянии. Возможно, их было бы лучше признать аварийными и снести. Но куда денешь жильцов? Местные власти никаким образом не смогут построить для них новые дома. Пока вопрос решается, нужны человеческие условия проживания, значит, да здравствует капитальный ремонт. Только вот денег на все, что требуется для продления жизни домам, катастрофически не хватало. Люди это поняли, когда к ним приехали представители ФКР и пояснили, что они могут самостоятельно поднять тариф. «Мы им объяснили, что дом будет красивым и целым уже сейчас, а платить люди будут понемногу в последующие годы. Таким образом получается беспроцентный и долгосрочный кредит, какой не предложит ни один банк в мире», – рассказала Валерия Кошечкина. Собственники посчитали и решили: повышают до 16 рублей за кв. м в месяц, то есть примерно в три раза

больше, чем платили до того. Результатом стал комплексный ремонт домов.

В селе Шерагул Тулунского района есть один-единственный многоквартирный дом, кирпичный, двухэтажный. Собственники квартир не накопили бы на хороший капремонт даже за 30 лет, а дом, разумеется, сам по себе не помолодеет. Людям рассказали о том, что можно самостоятельно поднять тариф за капремонт – на рубль-два за квадратный метр – и получить беспроцентный заем от ФКР. И люди услышали. В доме уже сделали новую крышу, яркую, крепкую, которая прослужит десятки лет.

В Иркутске признали непригодным для капремонта деревянный двухэтажный дом на улице Чайковского, в котором всего 12 квартир. Казалось бы, радуйся – дом снесут, а ты получишь другую квартиру в более крепком здании! Но люди, которые провели всю жизнь в этом доме, так с ним сроднились, что не захотели расставаться. Они попросили сделать расчеты, те показали: прогнившие верхние перекрытия можно усилить, но это стоит колоссальных денег. И тогда собственники решили увеличить минимальный тариф в несколько раз – до 25 рублей с кв. м общей площади каждой квартиры в месяц. Эта цифра, кстати, рекордная в Иркутской области. И процесс продления жизни дому пошел.

В центре поселка Усть-Ордынский стоит типовая пятиэтажка. Дом не маленький, поэтому взносов хватает для капремонта крыши и фасада. Но вот что делать с подвалом, от которого идет гниль по всему дому? Люди решили поднять взнос с 5,6 до 7,6 рубля и получили сухой подвал и крепкие трубы. Увеличение небольшое, а пользы – много.

Аппетит разгорелся у жильцов одного дома в Иркутске-2. Там по краткосрочному плану отремонтировали крышу и фасад, люди посмотрели – красота, но не полная. И попросили сделать цоколь из металла в тон крыше, для этого подняли минимальный тариф. Потом – отмостки. Затем – систему электроснабжения, трубы. Получился по-настоящему комплекс-

ный капитальный ремонт. Когда принимали у подрядчика работы, жильцы вышли и благодарили и Фонд, и ремонтников. Подтянулись люди из соседних домов, сказали, что тоже так хотят. Им предложили пойти тем же путем – поднять тариф. Отказались. Так и стоят рядом облезлые дома, созревают до решения.

Не готовы дополнительно скидываться собственники квартир в доме по адресу: Иркутск, Пионерский переулок, 10, который является уникальным для города памятником конструктивизма – особого направления в архитектуре. Выглядит он очень плохо: с фасада отваливается штукатурка, балконы разрушаются, в какой цвет были покрашены стены, сказать уже трудно. Это неудивительно: дом ввели в эксплуатацию аж в 1934 году. Там 38 квартир, причем довольно больших, т. к. дом строили для сотрудников НКВД. У дома нет статуса памятника, следовательно, финансовой помощи из бюджета любого уровня ждать не приходится. Но отремонтировать его – очень сложно и затратно из-за особенности проекта и примененных материалов. Одних взносов собственников жилья не хватает. ФКР предложил собственникам поднять тариф хотя бы на 2 рубля за квадратный метр, но люди отказались. Так и стоит архитектурная гордость Иркутска, ветшает на глазах.

«Так работает принцип котла – общего счета, – поясняет Валерия Кошечкина. – Сначала делают капремонт на домах, которым нужно прямо сейчас, чтобы не развалились. А потом собственники жилья платят много лет, их деньги идут на те дома, которые раньше им позаимствовали необходимую сумму. При увеличении тарифа – все то же самое. Главное, чтобы люди после проведения капремонта продолжали регулярно платить и дальше, чтобы вернуть в котел потраченное. Как правило, собственники это понимают, поэтому собираемость на отремонтированных домах хорошая».

Специальный счет

- Это что же, наш дом стоит в программе в 2042 году? Как долго ждать!
- Ну да, он новый, в прошлом году сдали. Раньше, надеемся, вашему дому капремонт вообще не потребуется.
- Так-то оно так. Но нам придется все это время платить взносы, чтобы делали капремонт в старых домах?
- Да, сейчас платите вы, потом ваш дом воспользуется деньгами, собранными другими домами.
- Это понятно и логично. Но все-таки... Есть другой вариант?
- Есть! Переходите на специальный счет, копите деньги индивидуально и делаете ремонт, когда сами захотите.

Подобные диалоги начались еще на самой заре капремонта. Жилищный кодекс РФ наряду с возможностью войти в общий котел дал владельцам квартир в МКД право самим распоряжаться своими деньгами. На этом настояла общественность, чтобы была альтернатива, выбор для тех, кто против фондов. Для этого необходимо принять на общем собрании собственников такое решение, открыть специальный счет и назначить его владельца – ТСЖ, ЖКС или жилищный кооператив. Владелец счета может стать и региональный Фонд капремонта, только он не будет смешивать деньги с конкретного спецсчета и общие.



Адрес Фонда: г. Иркутск, ул. Грязнова д. 1, корпус 1

Уже в 2014 году в Иркутской области 189 многоквартирных домов пожелали открыть специальный счет, о чем уведомили Фонд. Больше всего таких оказалось в Иркутске – 109, в Саянске – 17, в Усть-Илимске – 14, в Ангарске – 11. Неожиданно в список попал поселок Железнодорожный Усть-Илимского района с численностью населения около 8 тыс. человек, в котором сразу шесть МКД решили копить деньги на капремонт самостоятельно.

В 2015 году на спецсчет решились 79 МКД, но при этом 58 домов попросились назад в Фонд, а он не вправе отказать. Надо отметить, что, согласно Жилищному кодексу РФ, способ формирования фонда дома на капремонт может быть изменен в любое время – как решат собственники на общем собрании. Но решение перейти на спецсчет вступает в силу только через два года после составления и подписи протокола. Так дальше и пошло – дома уходили на специальный счет, возвращались. По итогам 2022 года ФКР являлся владельцем 86 специальных счетов.

В Иркутской области, как показала практика, не было массового исхода на спецсчета, потому что кроме прав это налаживает большие обязанности на людей. Собственники должны накопить деньги (напомним, без процентов позаимствовать не у кого), неуклонно повышая собираемость и взывая к совести должников, потом на общем собрании решать, какие работы проводить, делать обследование, выбирать хороших подрядчиков, которые и проектно-сметную документацию достоверную составят, и работы потом выполнят качественно и в срок. Работы надо принять и оплатить. И всё самостоятельно. Огромное дело, которое под силу только коллективу подготовленных людей с профильным образованием и опытом. Хорошо, если в многоквартирном доме найдутся такие, готовые бесплатно работать на всеобщее благо!

Кстати, некоторые города в западной части России имеют до 80% специальных счетов. И там возникают огромные проблемы, когда дело доходит непосредственно до капремонта! Особенно если это связано с такими технически сложными и дорогостоящими работами, как замена лифта.

Лишь небольшая часть домов в Иркутской области, которые перешли на спецсчет, – старые. В основном, конечно, это новостройки. Некоторые регионы России для только что построенных домов ввели отсрочку по платежам на пять лет, федеральный законодатель дает такое право. Но Валерия Кошечкина уверена, что новые дома не зря копят деньги, как все.

Во-первых, не так редки негарантийные случаи. Застройщик не виноват, что подул сильный ветер, выпал крупный град или пошел ливень, которые повредили общее имущество МКД. Он не обязан устранять последствия стихии природы. А в нашем резко континентальном климате бывает, увы, разное. В таких случаях средства, накопленные на капитальный ремонт, очень и очень кстати.

Во-вторых, собственники квартир после празднования новоселья обычно обнаруживают, что сделанное по проекту

застройки благоустройство территории довольно скудное. А хочется большего! В перечне видов работ по капремонту в Иркутской области благоустройство имеется, и этим активно пользуются как раз новостройки. Люди делают детские и спортивные площадки, устанавливают шлагбаумы на въезде во двор, системы наружного слежения, обустраивают парковки и проч.

А когда через 25 лет придется менять лифт или через 40 лет – водоотведение, деньги на это уже накопятся на счете с процентами.

«Для новых домов спецсчет – это классно, – убеждена Валерия Кошечкина. – Если люди все время будут поддерживать свой дом за счет спецсчета, следить за ним, содержать в хорошем состоянии, возможно, ему никогда не понадобится масштабный капитальный ремонт».

Сейчас в Иркутской области специальные счета остались в основном на новых домах; на старых многоэтажках, где требовалось заменить лифты, многие снова перешли в ФКР (об этом – в главе «История про лифты»).

Мудрые технические заказчики

Сам себе хозяин. Рачительный мэр или глава администрации, особенно небольшого города или поселка, знает свой жилой фонд и его состояние и всегда может сказать, что нужно сделать в первую очередь, а что может немного и подождать.

Изначально техническим заказчиком выступает региональный оператор, он организует весь процесс капитального ремонта – выбирает и нанимает подрядчиков, контролирует их, принимает работу и т.д. Но в Жилищном кодексе РФ сразу была прописана возможность выступить техническим заказчиком не фондам, а муниципалитетам.

В Иркутской области с 2018 года функции технического заказчика капремонта взяли на себя два города – Саянск и Свирск. В 2019 году в список уверенно вошло Усолье-Сибирское, и это решение значительно изменило облик города, а в 2020 году – Ангарск. Иркутск даже не пытался, потому что при его объеме жилых многоквартирных домов пришлось бы за счет городского бюджета создавать довольно значительный собственный мини-фонд капремонта, а это очень накладно.

Важно отметить, что при передаче функций технического заказчика собранные собственниками жилья деньги не передаются в муниципалитеты, они остаются на счете Фонда. Просто после приемки работ (в которых ФКР непременно участвует) их оплачивают из общего котла. Так средства соб-



С тех пор, как Усолье-Сибирское приняло функции технического заказчика, город значительно похоршел

ственников защищены, а подрядчикам гарантирована выплата после успешного завершения работ.

К 2023 году Свирск уже потратил средства, которые его МКД могли бы собрать за 30 лет существования региональной программы капремонта. Да, не все приведено пока в идеальное состояние, но в городе стоят крепкие дома, нет откровенных развалюх, сиротливо ждущих хозяйской руки. За несколько лет город очень преобразился внешне, превратившись в одно из муниципальных чудес. И значительная часть заслуги – в капремонте. Расскажем подробнее.

Город начал заниматься капремонтом одним из первых в Иркутской области, как только заработали Федеральный закон № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и различные целевые программы. За счет федерального и областного бюджета в Свирске было отремонтировано много домов: удалось сде-



лать большую часть самых сложных и дорогих работ – поменять кровли, инженерные сети, частично фасады. Капитальный ремонт в 2008–2013 годах затронул около 63% домов. Жители, напомним, платили 5% от стоимости, остальное давали бюджеты трех уровней.

Как рассказал мэр Владимир Орноев, к моменту принятия функций технического заказчика в городе успешно работал муниципальный департамент единого заказчика. Кроме того, уже была создана проектно-сметная группа и получено свидетельство СРО на проведение строительного контроля. Свирск был готов к масштабному капремонту идеологически, организационно и технически.

«Мы не хотим идти по пути, который нам навязывает Фонд капремонта. У регионального оператора формальный подход к составлению списка работ на доме. Учитывается не его реальное состояние, а год строительства, тип материала, из которого выполнены здания. Мы же видим и слышим проблемы жителей. В конце концов, мы сами, наши родственники и друзья проживают в этих домах», – подчеркнул тогда Владимир Орноев в интервью «Восточно-Сибирской правде».

Городской департамент на этапе подготовки документации определяет виды и объемы ремонтных работ, взаимодействуя непосредственно с управляющими компаниями, синхронизирует графики капитального и текущего ремонтов. В результате чего собственники получают все в комплексе. Поскольку специалисты на местах помнят у каждого дома, что называется, все трещинки, они подходят к формированию перечня видов работ индивидуально. Сами составляют сметы, сами контролируют подрядчиков.

Но это еще не все. Мэр осуществил то, о чем говорили идеологи: капремонт должен тянуть за собой всю территорию. Администрация города сразу же начала совмещать капитальный ремонт МКД с федеральной целевой программой «Комфортная городская среда». И около отремонтированных домов разбивают скверики, высаживают деревья и цветы, устанавливают детские и спортивные площадки, зоны отдыха для пожилых людей.

Разумеется, федеральная программа «Качественные и безопасные дороги» и областная «Развитие дорожного хозяйства и сети искусственных сооружений» стали в Свирске частью процесса преобразования.

Очень тщательно город подходит к выбору и сочетанию цветов фасадов и балконов, красят здесь не абы как, а очень продуманно, чтобы дома создавали цельный, но разнообразный облик города. Настоящей фишкой, отличающей Свирск от большинства городов в России, стали граффити на домах. Обычно местные власти закрашивают граффити (даже самые необычные и интересные, сделанные профессионально), потому что не согласовано. Свирск решил не бороться с явлением, а его возглавить. Здесь провели несколько фестивалей, во время которых художники придали городу уникальный вид, деньги на это выделяют через местный благотворительный фонд меценаты. А еще регулярно проходит несколько фестивалей деревянных и бетонных скульптур, и теперь все

творения украшают парк и городскую площадь. Так советский промышленный городок стал необычным.

Неудивительно, что Владимира Орнова переизбирают мэром уже несколько сроков подряд. А собираемость взносов за капремонт – одна из самых высоких в Иркутской области (в какие-то годы доходило до рекордных 98%). Здесь не просто хочется жить, сюда приезжают туристы! Кстати, ремонт здесь вовсе не закончен, как только будут собраны дополнительные средства, он снова продолжится, ведь дома нельзя привести в порядок один раз и навсегда. Но если постоянно следить за ними, приглядывать хозяйским взглядом, они прослужат намного дольше, и людям жить в них будет комфортнее.

А вот Ангарск очень долго присматривался, примеривался, пытался торговаться – просил региональное финансирование на то, чтобы содержать штат специалистов. В конце концов, город нефтехимиков решился пуститься в самостоятельное плавание и не пожалел. Организацией работ по капремонту здесь занимается комитет по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству, транспорту и связи. Ежегодно в городе приводят в порядок около полторы сотни домов.

С того момента, как Ангарск взял на себя функции технического заказчика, существенно сократилось количество жалоб от населения. Вот такую статистику приводит пресс-служба администрации города: в 2019 году жалоб было около 200, в 2020 году – снизилось вдвое. За 2021 год администрация получила всего 37 сообщений, в том числе с просьбой передвинуть срок проведения капремонта на более ранний период, а не только нарекания. Местные власти продлили договор с ФКР на 2024–2025 годы.

История про лифты

...Чего только не выставляют в подъезды жилых домов! Ненужную герань и надоедливых продавцов, разбитые иллюзии и детские рисунки. А в одной из многоэтажек Усть-Илимска на площадки верхних этажей выставили табуретки. По одной на каждую. Для стариков, больных и беременных, которые были вынуждены из-за отключения лифта подниматься домой пешком. Весной 2017 года лифты отключили в пяти многоэтажных домах почти одновременно, потому что вышел срок их эксплуатации. Ими стало опасно пользоваться, это могло привести к трагедии.

Индустриальный город застраивался в одно и то же время, когда в глухой северной тайге люди укротили реку Ангару. Но прошли годы, и установленные в многоэтажных домах лифты исчерпали свой срок. Проблемы начались и в других городах – Иркутске, Братске, Шелехове и т.д. К их решению подключился Фонд капитального ремонта Иркутской области, потому что замена лифта – это один из видов работ, утвержденных региональным законом.

Фонд начал менять лифты с первых лет своего существования и не прекращал эту работу. В 2020 году вступили в силу поправки в Технический регламент Таможенного союза, согласно которым в России до 15 февраля 2025 года должны заменить лифты, срок эксплуатации которых превысил 25 лет. В целом по стране таких насчиталось около 85 тыс.

В Иркутской области предстояло поменять подъемники примерно в 2 тыс. домов. Был издан соответствующий указ президента РФ, региональные операторы приступили к инвентаризации и замене лифтов. Этот вид работ признали одним из приоритетных.



Лифты в многоквартирных домах Иркутской области не ремонтируют, а меняют на новые

И тут в полный рост встала финансовая проблема. Массовая замена лифтов требовала больших денежных вливаний. В некоторых региональных фондах к тому времени нужного объема средств не оказалось. Что делать? Факторинг, лизинг, банковский кредит – как ни называй, это заем, который дорого обходится именно собственникам жилья, потому что им приходится потом годами выплачивать проценты.

У ФКР Иркутской области на счету лежало около 5 млрд рублей. Фонд жестко критиковали за это – и власти, и собственники жилья, требуя немедленно пустить деньги в дело. И дело нашлось – лифты. После проведения инвентаризации этот вид работ сконцентрировали на три года – 2021, 2022



На приемке нового лифтового оборудования с первым заместителем губернатора Романом Андреевичем Колесовым

и 2023. Сейчас из более 2 тыс. МКД, где требовалась замена лифта, осталось всего 69, их поставили на 2024 год. Честно, их бы уже тоже меняли на новенькие, если бы большая часть домов не находилась на специальном счете.

Напомним, собственники квартир, которые выбрали такой способ накопления денег на капремонт, как спецсчет, сами должны его организовать – по мере накопления средств и возникновения необходимости. Обычно на специальные счета уходят новостройки, которым до капремонта еще очень далеко, и это выглядит разумно. Но старые дома, решившие быть самостоятельными, как правило, не рассчитали свои силы. У дома, который платит деньги в общий котел, есть возможность получить капремонт авансом за счет других домов, которым сделают ремонт позже. МКД на спецсчете может рассчитывать только на те деньги, которые собственники квартир собрали здесь и сейчас, никакой финансовой помощи извне. У многих домов на спецсчете денег не накопилось (или они были потрачены на другие нужды). Собственники

не оставили денег в резерве на замену лифта, хотя срок его эксплуатации уже подошел к концу.

Валерия Кошечкина рассказала, что в Ангарске есть большой дом на специальном счете (такие в народе обычно называют «китайская стена»), в котором надо заменить аж 16 лифтов! Иначе, как подойдет срок, их могут просто остановить на неопределенное время, пока не накопятся деньги. Ну или собственники будут вынуждены брать банковский кредит, а потом выплачивать его с большими процентами 20–30 лет... А там снова придет срок менять лифт. Какой выход? Собственники обратились в Фонд: «А можно, мы сейчас заменим лифтов столько, на сколько денег хватит, а потом вернемся в Фонд, чтобы он установил остальные?» По закону это возможно. И такой процесс идет три года по всей Иркутской области: дома массово возвращаются со спецсчета в общий котел, чтобы провести дорогостоящие работы.

Вернемся в Усть-Илимск. Там дело осложнялось не только одновременным окончанием срока эксплуатации большого количества лифтов, но и тем, что одна управляющая компания являлась распорядителем 49 специальных счетов на многоквартирных домах. Сейчас, к слову, осталось всего девять, остальные постепенно уже перешли в общий котел. И в целом по городу проблема с лифтами решена.

У ФКР не просто есть деньги на лифты, они обходятся собственникам гораздо дешевле, ведь закупка идет оптовая. К тому же производитель отдает крупным оптовикам продукцию за живые деньги вне очереди, задержек в поставках нет. В России – семь производителей лифтов, все готовы работать с Иркутской областью, как и белорусские компании.

Экономические санкции, конечно, задели и эту сферу. Оказалось, что в России не делают тросы для лифтов, раньше их закупали в Европе, потом поставки прекратились. Но, как всегда, помог наш сосед – Китай. Он начал выпускать заводские качественные тросы и поставлять в РФ. Кроме того, отечественные компании стали сами наращивать производство



комплектующих, чтобы не страдать от дефицита и не зависеть от других стран.

Федеральный Фонд развития территорий, который мониторит реализацию региональных программ по капремонту, особо выделяет Иркутскую область, которая не пошла по пути модернизации имеющихся лифтов, а полностью их меняет. ФКР убежден: если уж тратятся деньги собственников, то делать это надо максимально эффективно. Из шахт полностью вытаскивается оборудование, включая кабину. Есть с этим сложности. Когда массово строились сибирские города, лифты поставлял завод из Спитака (Армения). К сожалению, во время сильного землетрясения в 1988 году завод был разрушен и не восстановлен. В Шелехове и Усть-Илимске стояли как раз спитакские лифты, в которых была узкая шахта и направляющие. Сейчас таких лифтов никто не делает, приходится прилагать значительные усилия, чтобы поменять старые на новые.

Но это того стоит! Лифт становится украшением и гордостью любого дома. Новые кабины имеют грузоподъемность до 400 кг, в них рельефный пол, что значительно продлевает



срок службы кабины, все оснащены принудительной вентиляцией воздуха, порогами дверей шахты, фотобарьерами и частотным преобразователем привода дверей. В кабинах установлено светодиодное освещение. Оборудование подключено к электронному контролю, оператор сразу может увидеть, в чем сбой, и принять меры. Лифты двигаются мягко и бесшумно, в них есть противопожарное и антивандальное оборудование. Он безопасен. Если в доме внезапно отключат свет, то лифт автоматически уйдет на первый этаж, выпустит пассажиров и заблокируется.

Теперь в новых лифтах вешается табличка, что их заменил Фонд капитального ремонта МКД Иркутской области, чтобы жители дома видели, кто провел работу.

Иркутская область к 2025 году указ президента выполнит полностью, сомнений нет.

А у нас в квартире газ

...Близилась полночь. Подъезд пятиэтажного панельного дома в 8-м микрорайоне Ангарске уже затихал, когда раздался хлопок и полыхнуло пламя: в одной из квартир взорвался газ. Пожарные приехали быстро, огонь удалось потушить оперативно на площади 90 кв. м. Но хозяин квартиры скончался чуть позже в больнице, а еще шесть человек, включая детей, пострадали, в основном из-за отравления угарным газом. Через месяц экспертиза пришла к выводу, что подъезд восстановить невозможно. Людей расселили, затратив на это муниципальные и областные средства. Причиной пожара в газифицированном доме послужило возгорание газовой смеси, видимо, была утечка и достаточно было даже небольшой искры.

Это случай, произошедший в сентябре 2019 года, был самым значительным. Более мелкие взрывы бытового газа, увы, случаются регулярно. Последний зарегистрирован в том же Ангарске в апреле 2023 года; к счастью, обошлось без жертв и конструктивных разрушений дома.

Газ в старых жилых домах – еще одно наследие СССР и большая головная боль для Фонда капремонта МКД Иркутской области, потому что он обязан ремонтировать ту часть газопровода, которая является общей собственностью. А делать это практически – невозможно.

В основном дома с газом находятся в Ангарске (почти 90 тыс. квартир), Иркутске (около 13 тыс.) и Шелехове (примерно 3 тыс.). Везде разная ситуация. В Ангарске голубое топливо идет по газопроводу от Ангарского нефтехимического комбината, так устроили изначально при строительстве города. Протяженность подземного газопровода составляет 239 км, внутридомового – 320 км. Люди получают пропан-бутан, продукт нефтепереработки. В Иркутске в большинство квартир топливо поступает из газгольдеров (большой емкости, рассчитанной сразу на несколько окрестных домов, в которую регулярно заливают сжиженные углеводородные газы). В Шелехове помимо прочего пользуются газом из баллонов (как и в части Иркутска), хотя баллоны для бытовых нужд ОАО «Иркутскоблгаз» не заправляет с мая 2021 года, т.к. это запрещено законодательно.

Газопроводы внутри домов доживают свой эксплуатационный срок. В идеале замена должна проводиться каждые 30 лет, но в большинстве случаев системы служат жителям 40–50 лет и более. До 2022 года Ростехнадзор регулярно продлевал сроки эксплуатации газового оборудования после обследования, но, когда по всей России участились взрывы в жилых домах, был принят регламент, который запрещает продление. Теперь только капитальный ремонт и замена. Поэтому работы в домах – необходимость, гарантия надежности и безопасности самого дома и его жильцов. Люди в целом это понимают. Но когда дело доходит до капитального ремонта газовых сетей, собственники жилья в подавляющем большинстве случаев отказываются. Почему?

Во-первых, для таких работ требуется пустить ремонтников в свои квартиры, при замене труб неизбежно будет нанесен косметический урон. Некоторым кафель на кухне важнее собственной безопасности.

Во-вторых, люди вообще выступают против газа в жилых домах, думают, что если не согласиться на капремонт системы, то их автоматически переведут на электричество.

Каждый год в Иркутскоблгаз поступают десятки заявлений с просьбой отключить газ. Некоторые «умельцы» никуда не обращаются, просто внутри квартир обрезают газовую трубу, ставят вентиля и заглушки, а потом самостоятельно устанавливают электрические плитки. Дома же, особенно в Ангарске, не рассчитаны на такое повышение нагрузки, возникает уже другая опасность – короткого замыкания.

Казалось бы, раз люди хотят, почему бы легально не перевести их на электричество? Но ФКР точно не может это сделать, потому что такая работа – это уже не капремонт, а модернизация, что находится вне компетенции Фонда, по закону он не может тратить на это деньги. Управляющие компании в рамках текущего ремонта также не могут сделать модернизацию электросистемы дома, это очень затратно. Есть случаи, когда жильцы сами скидывались и заказывали такие работы (с предварительным обследованием и составлением проекта, что тоже стоит немалых денег). Но и тогда находились 1–2 жильца, которые грудью стояли за газ.

Выход один – ремонтировать. А никак не выходит. Помимо того, что собственники отказываются, есть проблема с подрядчиками. Газ – дело особое, кому попало не доверишь. Традиционно ремонтом занимался Иркутскоблгаз. Сейчас появился еще один подрядчик, который получил лицензию и готов работать. Но на каждом доме проходят своеобразные митинги протеста. В августе 2023 года сотрудники Фонда провели встречи с собственниками домов и управляющими компаниями по 10 адресам, которые стоят в текущем периоде программы капремонта.

«Если специалисты ФКР пришли к вам, значит, ваш газопровод нуждается в замене, – утверждает Валерия Кошечкина. – Особенностью этого вида работ является доступ для специалистов в квартиры. К сожалению, не все собственники понимают важность этого вопроса, поэтому согласие не дают. Но рано или поздно работы необходимо будет провести; как всегда, жильцы могут наблюдать за процессом и контроли-

ровать ход работ. Все-таки уверенность в безопасности важнее всего».

Увы, за всю историю ФКР случаев проведения капитального ремонта газовых система в многоквартирных домах можно пересчитать по пальцам одной руки.

Сейчас срок службы газового оборудования в жилых домах продлен до 2025–2028 гг. Надо к этому времени найти эффективное решение проблемы. Ею занимаются на уровне министерства жилищной политики и энергетики и правительства Иркутской области. Власти утвердили комплексный план мероприятий, обеспечивающих меры безопасной эксплуатации внутридомового и внутриквартирного газового оборудования. Во время текущего технического обслуживания выявляется устаревшее газовое оборудование, составляется реестр.

335-я серия: снести нельзя отремонтировать

...Дом покинула его душа – жильцы. Осталась трехэтажная серая коробка, по стенам которой змеились трещины, как варикозные вены, а несущие конструкции трещали и разрушались, как скрюченные артритом суставы... Дом по адресу: Ангарск, ул. Восточная, 23 вошел в историю дважды. Первый раз – как самая старая хрущевка 335-й серии в Иркутской области: он появился в 1956 году, когда Ангарск массово застраивался. Второй раз – как первая снесенная хрущевка, которую тщательно обследовали перед этим.

Серия 1-335 – одна из самых распространенных общесоюзных серий панельных хрущевок. Строилась с 1956 по 1969 год. Дома построены по схеме со сборным железобетонным каркасом и наружными панельными стенами (т. н. неполный каркас). Самая дешёвая серия из всех панельных хрущевок.

Вопрос капитального ремонта хрущевок возник после создания региональной программы. Как оказалось, многоквартирных домов 335-й серии в Иркутской области много, более 1,3 тыс. Это практически каждый десятый! Конечно, дом дому – рознь. Хотя серия одна, здания строили из разных материалов и с различными нюансами, к примеру, с полным или неполным каркасом. И хотя срок эксплуатации изначально у всех был один – около 50 лет, в XXI век они вошли в



*В Ангарске была снесена первая в истории
Иркутской области хрущевка*

разном состоянии. Одни – на грани развала, другие – вполне себе крепкие и еще постоют, если как следует подлатать.

Но проблема в том, что капитальный ремонт не предполагает приведение в порядок несущих конструкций, к примеру, замену балок и укрепление фундамента. Это уже реконструкция, совершенно иное дело, требующее иных средств и способов.

К тому же ветхие и аварийные дома по Жилищному кодексу РФ не подлежат капитальному ремонту, взносы на них не собирают. Но вот какая часть хрущевок в Иркутской области относится к таким домам, никто не знал 10 лет назад, как не знает и сейчас. Чтобы ответить на этот вопрос, требуется провести техническое обследование каждого – и не визуальное, а инструментальное.

Кроме того, муниципалитеты всеми силами избегают массового признания МКД аварийными, потому что по за-

конодательству они обязаны их снести, а людей расселить. Представляете, какие колоссальные деньги потребуются? По некоторым данным, на расселение 4,5–5 млн кв. м жилья в Иркутской области могут понадобиться сотни миллиардов рублей. Такие расходы не потянет ни один муниципалитет, ни один регион России, даже такой донор, как Иркутская область. Только Москва может себе финансово позволить реновацию: массовый снос хрущевок и строительство нового жилья для их обитателей. Другим необходима помощь федерального бюджета, нужна собственная программа.

Вопрос с хрущевками обсуждали на уровне правительства Иркутской области, местного самоуправления, а также на частных кухнях и лавочках около подъезда долго. Годы шли, дома ветшали. В феврале 2020 года объявили эксперимент: надо снести один дом, чтобы его исследовать и получить научно обоснованные сведения, которые можно положить в основу программы по решению проблемы домов 335-й серии. Есть такие дома в Братске, Усолье-Сибирском, Иркутске, Зиме и т.д. Но выбор пал на первую в регионе хрущевку, уже признанную аварийной в 2016 году. Вообще в Ангарске больше всего домов 335-й серии, по некоторым данным – около 500.

В Иркутской области негативно себя зарекомендовал газозолобетон (а панели делали еще и из других материалов) из-за климатических условий: перепады температуры, морозы и зной, повышенная влажность. Никто за домами не следил, не наносил на панели защитные средства, не менял мастику в швах и т.д. Результат бездействия оказался плачевным.

«Такие дома строились в Сибири быстро и не требовали больших затрат, а спустя десятилетия стали серьезной проблемой, – прокомментировал газете «КП Иркутск» председатель общественного движения «Регенерация города» Денис Александрович Воронов. – Газозолобетонные панели, из которых сложен каркас дома, со временем расслаиваются,

конструкция теряет прочность. К тому же до 1978 года дома проектировались по другой шкале сейсмоустойчивости и были рассчитаны на 6–6,5 балла. По факту же они стоят на территориях с 8-9-балльной сейсмикой. Стоит ли проводить капремонт таких хрущевок? Теоретически их можно укрепить, но это, как правило, экономически нецелесообразно. Поэтому в других регионах отказались от капремонта хрущевок в пользу реновации».

Из бюджета Иркутской области было выделено более 20 млн рублей на покупку нового жилья, и в октябре 2020 года дом в Ангарске расселили. К делу приступили специалисты Центра исследований сейсмоустойчивости сооружений ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко (Москва). Они особо обратили внимание на два момента: на панели из газозолобетона и на несущие конструкции. Велась экспериментальные исследования материалов и конструкций на показатели армирования, прочности и плотности бетона, определялись состояние наружных стеновых панелей и монтажных межпанельных швов, выявлялись параметры коррозионного износа армирования наружных и внутренних стеновых панелей, монтажных узлов. Прошли также микродинамические исследования строительных конструкций, во время которых определили периоды собственных колебаний конструкций. Эти работы позволили оценить работоспособность корпуса, определить прочность, жесткость, сейсмостойкость и другие эксплуатационные качества, а также сделать выводы в отношении других зданий этой серии, сообщила пресс-служба правительства Иркутской области. К Новому году полностью обследованный дом снесли.

«Если этот пилотный проект удастся, то следующим шагом станет то, что мы подготовим всю научную базу, обоснования, которые позволят нам доказать, что более 1300 домов региона находятся в таком же положении и требуют дополнительного обследования. Необходимо провести работу с жителями, утвердить план-график и внести проект в

федеральную программу», – прокомментировал губернатор Игорь Кобзев.

А в 2021 году пришло заключение от специалистов. Увы, оно не дало однозначного ответа. В результатах исследования сказано, что выявленные дефекты конструкций одного конкретного дома не позволяют однозначно и системно распространять полученные данные на другие здания этой серии. Как оказалось, образовалась некая неоднозначность и противоречивость результатам ранее выполненных исследований. Они требуют системного уточнения на других домах серии. В демонтированном доме зафиксированы значительные коррозионные повреждения соединительных деталей узлов сопряжения панелей и трещины в стенах, влияющие на работоспособность и несущую способность здания. Но автоматически распространять их на все хрущевки – нельзя. Значит, еще предстоит большая работа по обследованию всех домов серии.

В Иркутской области открыли Сибирское отделение Центрального НИИ строительных конструкций имени В. А. Кучеренко, правительство подписало соглашение с АО «Научно-исследовательский центр «Строительство», ведущей инжиниринговой компанией России, которая ведет научно-техническое сопровождение уникальных сооружений и программ. Специалисты подготовили научно обоснованные предложения по комплексной реконструкции и реновации зданий серии 1-335 в Иркутской области и подготовке региональной методики паспортизации и оценки дефицита сейсмостойкости.

При региональном правительстве есть рабочая группа, которая занимается этим вопросом. На основании технического обследования составляется рейтинг, идет ранжирование домов, какие стоит расселять в первую очередь.

Одного конкретного решения нет и быть не может. В каждом городе будет своя история сноса.

Где-то муниципальная программа комплексного развития территории: инвестору дают участок земли в привлекательном районе, он сносит старые дома, ставит на этом месте новые, часть квартир отдает тем, кто раньше жил здесь, часть продает. Выгодно всем в большом городе вроде Иркутска. По законодательству, КРТ можно применять не только там, где есть ветхие и аварийные дома, но и те, капремонт которых признан нецелесообразным, такие заключения дает Фонд по итогам обследования.

Где-то будут привлекать федеральное финансирование. К примеру, впервые в Иркутской области придут деньги полевой программе «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации», будут построены новые дома в Усолье-Сибирском вместо снесенных хрущевок. В Байкальске – отдельная история, там большую часть старого фонда будут сносить – благодаря федеральному решению о строительстве первого в России экогорода.

Но все это время, пока ищут решение, Фонд капитального ремонта МКД Иркутской области планомерно ремонтирует хрущевки – в тех объемах, которые указаны в Жилищном кодексе РФ и региональном законе. Действительно, людям в этих домах жить еще неизвестно сколько, необходимо максимально создать комфортные условия сейчас.

Фактическое количество домов 335-й серии ФКР вместе с министерством жилищной политики и энергетики Иркутской области до сих пор устанавливает. Все разом проверить невозможно, МКД стоят в разных периодах региональной программы. Когда принимается краткосрочный план на три года, выделяются дома этой серии и в них проводят полное техническое обследование. Важно установить их конструктивную особенность. Полный каркас – когда наружные стены несут нагрузку только своего веса, или неполный каркас – когда на них давят еще плиты перекрытия (нет пристенных колонн). Дома второго типа даже трогать нельзя, потому что они могут

сложиться, как карточный домик. По каждому дому принимается индивидуальное решение.

Уже был такой прецедент: приступили к ремонту дома, а жители говорят, мол, мы знаем, что у него есть серьезные проблемы, бессмысленно его ремонтировать, давайте перенесем на более поздний период. Может, к тому времени власти примут какое-то кардинальное решение – уже по расселению. И отказались. Лет пять назад об этом и речи не могло быть, сейчас люди интересуются судьбой дома, если он 335-й серии.

Есть признанные аварийными хрущевки, которые будут сносить, их семь, в том числе по две – в Ангарске и Усолье-Сибирском. Кстати, в Ангарске стоит девятиэтажная хрущевка, которую построили в олимпийском 1980 году. Существуют проекты реставрации таких домов, но только приведение в порядок фасадов стоит около 200 млн рублей. Зачем тратить такие деньги? Всё равно он пострадает во время сильного землетрясения. Нет экономической целесообразности в капремонте таких домов, считают специалисты Фонда.

Есть и другие истории, благополучные.

Дом № 233 по ул. Розы Люксембург в Иркутске видно сразу – он очень отличается от соседних хрущевок-пятиэтажек. Как игрушечка. Покрашен в элегантные серо-оранжевые цвета, сияет белоснежными окнами в подъездах и серебром водосточных труб. Шестидесятилетний юбилей в марте 2023 года дом встретил обновленным после капитального ремонта. Но, если бы многие годы о доме пристально не заботились, он, возможно, до этого момента не достоял в приличном состоянии.

Ирина Бернардовна Сигал – старшая по дому, который к тому же является частью большого ТОСа (территориальное самоуправление). Она поселилась здесь в 1974 году, и вся история дома прошла у нее перед глазами, а последние десятилетия – при ее непосредственном участии. Старшей по дому Ирина Сигал стала случайно, когда еще существовали

не управляющие компании, а ЖЭУ. На очередном собрании тогдашний коммунальный начальник ткнул в нее пальцем и сказал: «Ты здесь будешь главная», – видимо, разглядел потенциал. И хотя она ответила: «Здрасьте, приехали», – как-то стихийно втянулась в дела, начала вникать в непростую тему ЖКХ и понимать, что, если жители сами не позаботятся о своем доме, никто это за них по большому счету делать не будет.

Каким-то чудом в 1990 году в доме прошел частичный капремонт, Ирина Бернардовна вспоминает, что латали крышу, меняли стояки в квартирах (но не в шахтах), покрасили фасад (но швы не вскрывали).

Дому повезло еще и в 2011 году, он попал под действие Федерального закона № 185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», когда из федерального бюджета выделяли значительные деньги на капремонт жилых домов. Ирина Бернардовна быстро провела собрание собственников, рассказала, какие перспективы открылись. В итоге отремонтировали кровлю, жильцы заплатили, как велел закон, всего 5% от общей стоимости. Им понравилось.

А далее собственники жилья стали распоряжаться деньгами, сэкономенными по платежам за коммунальные услуги, после того, как Иркутск перешел на оплату за тепло по факту, а в доме поставили прибор учета тепловой энергии. Самостоятельно частично отремонтировали систему водоотведения: чугунные трубы, расслаивающиеся от старости, поменяли на современные пластиковые. Чуть сбросились, заменили окна во всех подъездах, причем сознательно пошли на конфликт с управляющей компанией, которая рекомендовала своего подрядчика, и в итоге сэкономили почти 150 тыс. рублей. Начали чинить электроснабжение.

Когда были внесены поправки в Жилищный кодекс РФ и в Иркутской области начал действовать Фонд капремонта МКД, дом встал в региональной программе на 2043 год. Ири-

на Бернардовна ужаснулась, ведь здание могло и не достоять до такого отдаленного срока. И начала активно действовать вместе с членами ТОСа, который объединил 10 домов в Ленинском районе. Весь 2014 год она регулярно посещала ФКР, участвовала в совещаниях; в итоге, когда программу актуализировали, дом перенесли на 2022 год.

Как полагается, получив заранее предложение от ФКР, жильцы дома провели общее собрание, на котором обсудили виды работ. Очень помогла инженер из управляющей компании, которая к тому времени уже очень хорошо знала дом, дала квалифицированные советы. Глянули на сумму: за 30-летнюю программу собственники жилья могли собрать чуть более 8 млн рублей. Неплохо, но цены после коронавируса выросли, и смета превысила 9 млн рублей. Что делать? Отказаться от каких-то работ? Можно. Но люди пошли по другому пути: они самостоятельно приняли решение повысить размер взноса за капремонт. Посчитали, вышло 2 рубля 31 копейка за квадратный метр общей площади каждой квартиры в месяц. Повышение незначительное, оно не ударило ни по чьему кошельку. Но зато дало возможность в долгосрочной перспективе получить недостающую сумму.

Жильцы дома уже год платили по повышенному тарифу, как начался долгожданный капремонт. Основные виды работ были следующие: замена в шахтах труб холодной, горячей воды и водоотведения, ремонт фасада (замена швов, обшивка балконов и покраска), укладка отмостки, установка новых козырьков на подъезды.

Приступили к работе в мае, как отключили отопление. Подрядчику надо было зайти во все квартиры, чтобы поменять стояки. Заранее Ирина Бернардовна вместе со старшими по подъездам провела большую разъяснительную работу с людьми, убедила их, что надо пустить в свои ванную и туалет ремонтников, иначе все бесполезно. Результат был потрясающим: из 80 квартир доступа не дали только три, еще

одна поменяла стояки самостоятельно. Руководитель ФКР Валерия Кошечкина была очень удивлена, потому что это настоящая проблема – допуск в квартиры.

К фасаду приступили в июне, работа кропотливая, одна чистка межпанельных швов чего стоит. Ирина Бернардовна, которая лично контролировала всё, вспоминает, как рабочие сказали, мол, сейчас быстро все сделаем. А она им ответила: «Не быстро, а так, как положено». Начались проблемы. Мастика, которую закладывали во швы, почему-то не прилипла, отваливалась. Ее и так, и сяк, и швы еще раз прочистили, все бесполезно. Пришлось сменить мастику. Новая вошла во швы как влитая.

Потом начались проблемы с краской. Кстати, о цвете стен в доме позаботились заранее, выбрали подходящий вариант (Ирина Бернардовна изучала в Интернете, как красят дома в Европе), сделали паспорт на фасад, согласовывали со службой архитектуры, все хлопоты заняли около трех месяцев. Когда начались работы, выяснили, что краску закупили не во всем нужном объеме сразу, кинулись докупать, а подобрать нужный колер не могут. Дело же тонкое – совпасть оттенком. Тоже случилась заминка, пока разобрались. Жильцы не отступали ни в каких мелочах. Как сказала Ирина Сигал начальнику из стройконтроля, вы – принципиальный и я – принципиальная. На том и сошлись, и плодотворно сотрудничали до конца капремонта. Он завершился в октябре обшивкой балконов.

Сейчас каждый месяц проводится обход дома № 233 по ул. Розы Люксембург: старшая по дому вместе с представителями управляющей компании проходит по подвалу, чердаку, по этажам, смотрят, чтобы никакой протечки, мусора, плесени, тараканов. «Если что, я могу и сама в подвал спуститься, посмотреть, ключи есть, – говорит Ирина Бернардовна. – Если надо, выйду на генерального директора УК».

Кстати, в управляющей компании уже давно считаются с собственниками жилья в 10 домах, которые входят в ТОС,

но и стали полноправными партнерами. И старшие по дому захожи в любой кабинет в УК. И куратор домов в Фонде капремонта МКД Иркутской области не просто знакомый человек, а буквально уже родной, так часто он бывал здесь, так конструктивно помогал.

Осталось, правда, одно слабое звено в доме – электрические сети так до конца не заменили. Но Ирина Сигал уверена: удастся на это направить сэкономленные средства. Или жильцы снова поднимут тариф за капремонт. Дело уже знакомое, проверенное.

Братск: дело крыши на Гиндина, 12

– Я вот думаю: если бы когда-то Братскую ГЭС строили вот так – на отвязь, сколько бы она простояла? Неужели они не понимают, что отмостка не продержится и года? Зачем и кому нужны такие работы? А ведь весь город платил за этот капитальный ремонт!

Пожилой мужчина, видимо, бывший строитель, внимательно изучал свежеложенную отмостку дома по ул. Гиндина, 12 в Братске, когда корреспондент местного СМИ записал его речь. Вопросы были явно риторические, не требующие ответа. И так понятно! Братская ГЭС не стала бы легендарной и не простояла бы десятилетия, если бы в ее строительство не вкладывали все силы и порывы души тысячи человек. Плохая работа не нужна никому.

Капитальный ремонт стартовал в Братске не очень удачно – с того самого дома на Гиндина, 12, который критиковали, в принципе, за дело. Подрядчик затянул работы так, что в зиму (а это – северный город) только-только приступил к ремонту кровли. Тут вмешались и жильцы дома, и общественность, и местные власти. Приезжала комиссия из Иркутска, оценивала качество работы подрядчиков на крыше. Работы заморозили на время, подрядчиков оштрафовали на крупную сумму, потом выбрали нового – на доделку крыши.

Скандал был такой значительный, что затмил положительный опыт, который в том же 2016 году в Братске был на дру-



В Братске многоквартирные дома ремонтируют массово

гих домах. Но по одному неудачному случаю нельзя судить обо всем процессе капитального ремонта МКД. Большом и сложном. Поначалу с подрядчиками Братску не везло, их не хватало, поэтому компании брали на себя большой объем работы и не успевали сдать к сроку всюду.

Вообще в Иркутской области для капремонта не оказалось простых и легких территорий. Но Братск стал одним из самых сложных, в том числе благодаря его истории. Город строился большими районами, находящимися довольно далеко друг от друга, десять лет назад там еще стояли БАМовские бараки, осталось много старых домов, которые возводились для строителей Братской ГЭС.

Второй по величине город в Иркутской области, мощный промышленный и индустриальный центр, еще с советских времен сохранил столичные амбиции: когда-то поговаривали о том, чтобы сделать отдельную Братскую область, объединив все северные территории. В 2016 году председатель городской думы Лариса Михайловна Павлова выдвину-

ла идею обратиться в правительство Иркутской области с просьбой рассмотреть возможность создания второго регионального оператора – для северных территорий, для организации более оперативной и качественной работы. Казалось бы, Братск мог взять на себя функции технического заказчика и самостоятельно распоряжаться капремонтом, но это потребовало муниципальных затрат на содержание специалистов. А деятельность ФКР финансируется из регионального бюджета (зарплаты сотрудникам, аренда офиса, транспортные и прочие расходы, не касающиеся непосредственно капремонта).

Конечно, второй фонд никто создавать не стал. Но ФКР прислушался к предложению: в Братске появился представитель регионального оператора. Один работник, территориально находясь в Братске, на месте решал все вопросы. Потом в представительстве стали работать семь человек и уже не на один Братск, а на весь север, куда реально добраться по железной дороге или на автомобиле. Усть-Илимск, Усть-Кут, Нижнеилимский и Братский районы и другие. На месте велся прием собственников, шло общение с администрацией, управляющими компаниями, оперативно решались многие проблемы.

Депутаты думы Братска чуть ли не в момент основания Фонда создали постоянно действующую рабочую группу. Она следила за объемом и составом работ, принимала участие в решении проблем, критиковала, вносила предложения, помогала словом и делом. Но в любом случае совместная работа была направлена на созидание, на то, чтобы жизнь людей в Братске стала комфортнее.

И совместные усилия принесли плоды: объемы капремонта росли год от года, жалоб и нареканий от жителей и депутатов становилось все меньше. Сейчас в северной столице Иркутской области ежегодно ремонтируют примерно по 400 домов. Местным жителям уже привычно, но вот приезжим

бросаются в глаза фирменные желтые баннеры ФКР на девяти- и двенадцатиэтажных домах, они повсюду.

Братск является третьим городом в Иркутской области как по количеству лицевого счетов, так и по уровню оплаты минимального взноса по капитальному ремонту, после Иркутска и Ангарска. За время действия программы (с 2014 года) уровень собираемости взносов составил 80,5%.

Деятельность рабочей группы была прекращена в 2023 году. Как выразилась Лариса Павлова, депутаты увидели, что работа в Братске стабилизировалась. Капитальный ремонт пришел в Братск основательно. «Есть с чем сравнить: работа Фонда в 2014–2016 годы и теперь. Наша рабочая группа добилась многих изменений в нормативные акты, но тогда было сложно найти взаимодействие с Фондом. Сейчас к нам практически перестали поступать жалобы на работу Фонда – есть единичные случаи, но они оперативно решаются», – цитирует Ларису Павлову пресс-служба администрации Братска.

В 2022 году после завершения работы владельцы квартир в одном из домов встречали приемную комиссию... накрытыми столами. Ремонт в том доме сделали основательно: перекрыли крышу, заново зашили швы между панелями, заменили сети электроснабжения. Управляющая компания приурочила ремонт подъезда. На приемку собственники пригласили местных депутатов. Накрыли стол с пирогами, блинами, чаем. Было очень приятно. Очень.

Такие разные подрядчики

С кем-то – дружба, с кем-то – в суд. За десять лет Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области обзавелся пулом подрядных организаций, которые сотрудничают с ним более-менее постоянно. Пришлось, работая совместно, пролить пота, вмещающего в себя пуд соли! Сейчас в реестре подрядчиков – более 300 компаний.

Когда только начинался капремонт, в него приходили компании из смежных сфер – строительства, управления МКД. Они пробовали силы в новом деле, приспособлялись, учились, совершали ошибки, добивались успеха, скандалили с Фондом и жильцами, благодарили, судились... В итоге кое-кто ушел с рынка, а кто-то, наоборот, на нем закрепился и стал лидером.

Очень большую помощь региональным операторам еще в 2016 году оказало правительство России, выпустив постановление № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Оно регламентировало создание реестра квалифицированных



С ФКР работают только квалифицированные подрядчики, входящие в реестр

подрядных организаций. Как рассказал Александр Попов, до того все регионы России принимали собственные регламенты и отбирали подрядчиков, можно сказать, по старинке: объявляли конкурс, принимали заявки в запечатанных конвертах, в определенный день вскрывали и анализировали информацию.

Постановление ввело такое понятие, как реестр квалифицированных подрядчиков для проведения капремонта по заказу регионального оператора. В реестр могли войти не все желающие, а только те компании, у которой есть соответствующий опыт, штат, оборудование и проч. Составлять реестр поручили министерству по регулированию контрактной системы в сфере закупок Иркутской области. Регулярно проходит предварительный отбор подрядчиков перед непосредственным электронным аукционом на проведение тех или иных работ на конкретных домах.

На аукционах побеждает тот, кто предлагает меньшую сумму. Но меньшее – это не значит плохое. «Это снимает контроль качества работ и применяемых материалов. А подрядчики сами должны решать, могут ли они за конкретную сумму сделать вот этот объем и вид работ, они берут на себя риски как предприниматели, должны оценить, будет ли им выгодно. Ведь в уставе каждой организации написано, что ее цель – получение прибыли», – пояснил Александр Попов.

Конечно, всегда, когда объявляются электронные аукционы, на них могут заявиться участники из разных регионов России. Были случаи, когда подряды на капремонт в Иркутской области выигрывали компании из Кемерово, Новосибирска, Хабаровска и других городов. Они нормально отработали, но ушли, оказалось не интересно, не выгодно. Транспортное плечо Иркутской области – гигантское, где-то только самолетом можно долететь, где-то только кораблем доплыть. С севера до юга на расстоянии в 1400 километров – города с многоквартирными домами, да еще и высотными, ни один регион России сравниться не может. Сейчас на общестроительные работы в Иркутской области выходят в основном местные подрядчики. Есть с кем поработать!

«То, что государство придумало формировать реестр квалифицированных подрядчиков для капитального ремонта, – это очень правильно, – комментирует Валерия Кошечкина. – В сфере строительства бывает, что на электронном аукционе неизвестная никому компания побеждает, выставив минимальную цену. Начинает работать, понимает, что денег не хватит, и исчезает, не завершив дело. Таких подрядчиков иногда ловят годами, пытаются взыскать с них средства, а социальные объекты, жилые дома стоят недостроенные. Наш реестр квалифицированных подрядчиков – это твердая гарантия».

Через два года после вступления в силу постановления правительства РФ, в августе 2018 года, на сайте Федеральной антимонопольной службы РФ был опубликован реестр

недобросовестных подрядчиков в сфере капитального ремонта. Туда попали участники аукционов, которые не стали после победы заключать договор об оказании услуг по капремонту, а также подрядные организации, с которыми договоры расторгнуты по решению суда или из-за существенных нарушений условий договоров. Как говорилось на сайте ФАС, информация о подрядчике с плохой репутацией будет храниться в реестре в течение трех лет, такой срок компания просто не сможет участвовать в аукционах. Их исключат из процесса уже на стадии подачи документов. «Такая мера позволяет избежать рисков повторного нарушения недобросовестными подрядчиками закона, тем самым уменьшает угрозу срыва мероприятий по капитальному ремонту того или иного многоквартирного дома», – такова была позиция ФАС.

Названия компаний – особенно злостных нарушителей сотрудники ФКР помнят наизусть, как правило, именно с ними связаны судебные дела. К примеру, финансово-строительная компания «Милана». В 2020 году Арбитражный суд Иркутской области принял решение об обоснованности одностороннего расторжения Фондом договора на выполнение работ по капремонту крыши в 18 многоквартирных домах в Киренске. Фонд также разорвал договор на ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения в 26 МКД в Ангарске. Суд подтвердил, что включение этой компании в реестр недобросовестных подрядчиков обоснованно.

Кстати, сейчас в Иркутской области совсем немного подрядчиков, включенных в черный список, буквально считанные единицы. Как правило, они рано или поздно банкротятся и исчезают. Есть случаи, когда руководители таких компаний создают новые и начинают работать хорошо, уже имея опыт и представление о специфике, попадают в реестр квалифицированных подрядчиков.

Конечно, соломки везде не подстелешь, не застрахуешься. За десять лет неоднократно возникали спорные и сложные ситуации, связанные с подрядчиками.

Одна из них – причинение ущерба собственникам во время капитального ремонта. Бывает всякое, к примеру, начинается ливень, когда латают крышу, и квартиры на верхних этажах заливают. На такие случаи в ФКР давно разработаны алгоритмы действий, создана комиссия по возмещению ущерба. Она принимает решения быстро, и материальные и финансовые претензии собственников удовлетворяются за счет специального фонда. Он формируется из штрафов и пеней, которые платят подрядные организации, если не вовремя и некачественно выполнили работу. Людям не приходится долго ждать, требовать, обивать пороги, чтобы получить справедливое возмещение ущерба. После того, как конфликт с пострадавшими собственниками улаживают, ФКР взыскивает деньги с подрядной организации, вопрос решается тихо-мирно в досудебном порядке в 90% случаев.

Еще непростая ситуация – выполнение гарантийных обязательств. Гарантийный период капремонта, согласно ЖК РФ, составляет пять лет, этот срок обязательно включают в договоры с подрядчиками. Если после проведения работ вдруг крыша снова начинает течь, фасад облупился, а труба потекла, организация обязана исправить за собственный счет. В Фонде есть специальная комиссия, которая решает по каждому конкретному случаю, гарантийный он или нет. Но иногда подрядную компанию привлечь к работам не удается, она к тому времени перестает существовать. Тогда по закону ФКР сам несет ответственность перед собственником. Он объявляет аукцион, находит другую компанию, которая и проводит гарантийные работы. Средства на них берут из того же отдельного фонда, где аккумулируются пени и штрафы. Собственники не страдают ни в каком случае и какие-то дополнительные платежи не вносят.

Правда, за все время работы Фонда исчезли всего два подрядчика, то есть это явление не носит массовый характер.

По истечении времени рынок подрядных организаций в Иркутской области стабилизировался, они стали более от-

ветственными. На то есть объективные причины, считает Валерия Кошечкина.

«Сотрудничество с ФКР – это постоянный и значительный фронт работы, – говорит она. – Фонд – надежный заказчик, который гарантированно дает работу и платит живые деньги. Три последних года были для всех тяжелыми: пандемия, специальная военная операция, затяжной экономический кризис... Это ударило по многим компаниям и отраслям. А Фонд год от года наращивает объемы. Сейчас вместо 300–400 домов в год он делает уже почти 1,5 тысячи!»

Рынок не мог не откликнуться. В первые годы до 30% лотов электронных аукционов переносилось, потому что не было желающих участвовать. Сейчас появилась конкуренция, на одном конкурсе число участников может доходить до 13–15. Невероятно, но за два дома в небольшом поселке Мишелевка Усольского района бились три компании! В 2023 году впервые появился собственный подрядчик в Бодайбо, отдаленном северном городе. До того туда заходили компании из других территорий, раньше периодически на конкурсы вообще никто не выходил, потому что невыгодно было везти рабочих самолетом издалека, приходилось объявлять аукционы повторно. Есть теперь свои мастера в других северных территориях – Киренске, Усть-Куте. Итогом стало снижение стоимости лотов до 20–30%. Экономия!

Подрядчики понимают, что, хотя в ФКР они заработают меньше, чем на строительстве, зато стабильно, гарантированно и всегда есть большой объем работы.

«Хотелось бы, чтобы подрядчики более ответственно относились к исполнению своих обязанностей, – рассказал Андрей Никитин. – В контракты закладываются вполне адекватные сроки исполнения; любой подрядчик, выиграв тендер, может сразу же выстраивать логистические цепочки, завозить материалы, рабочих и проч. Лоты мы формируем, исходя из географического принципа, чтобы было удобнее. Быстрее выполнить работы – выгодно и самой компании, так



она быстрее получит деньги. 2023 год мы начали со встречи с подрядными организациями, объясняли им изменения, произошедшие в законодательстве, к примеру, изменился прием порядка работ. 2024 год мы начнем с работы над ошибками».

Равнение на военные городки

Дом как дом: стены, крыша, подъезды, все, что полагается. Внутри люди: спят, едят, разговаривают, ссорятся и смеются, одним словом, живут. Но в программе капремонта дома в военных городках, каких много в Иркутской области, изначально были фактически невидимками. Стоять стояли, но взносы от них не поступали, потому что они не были поставлены на кадастровый учет собственниками. Следовательно, не было официальной информации, какова площадь жилья, технические характеристики каждого дома. ФКР не мог начислять взносы за капремонт, и фонды домов не формировались, соответственно, никакие работы не проводились.

По микрорайону Зеленый в Иркутске, который был построен вокруг военной части, Фонд в 2016 году даже подавал в суд на Минобороны РФ, чтобы побудить платить взносы за капремонт. За много лет в жилых домах накопились проблемы с отоплением, водоснабжением, водоотведением, благоустройством территории; обветшали крыши и фасады.

Собственников у такого жилья было много, это только кажется – армия и все, но юридически за разные военные городки отвечали разные ведомства. Дело двинулось только тогда, когда в сентябре 2020 года был создан ФГУА «Росжилкомплекс». Это специализированная организация Минобороны России, на которую возложили весь спектр работ по

распоряжению жилищным фондом: от обеспечения служебными жилыми помещениями до проведения благоустройства и содержания жилых зон на территории военных городков. Таким образом, все жилье передали в единые руки, в регионах были открыты отделы для работы на местах.

За три года удалось полностью сделать инвентаризацию многоквартирных домов во всех военных городках Иркутской области. Главное, их поставили на кадастровый учет именно как жилые дома, а не просто объекты недвижимости, было официально оформлено право собственности. Сколько таких МКД, сказать нельзя, военная тайна, но довольно много. В целом, как оценили состояние сотрудники ФКР, они находятся в довольно плохом состоянии, капремонт им нужен быстро.

Губернатор Игорь Кобзев распорядился перенести особо нуждающиеся дома на более ранний срок в программе капремонта. С Минобороны РФ удалось наладить по этому поводу конструктивное взаимодействие. Работа началась. В деревне Маниловская Аларского района (так называемый Иркутск-45) сейчас ремонтируются несколько домов, планируется продолжение в 2024 году. Предварительно их не просто внесли в Росреестр, а каждому присвоили персональный адрес.

В 2023 году состоялась поездка в Усольский район, во время которой обсуждалась проблема капремонта многоквартирных домов в военных гарнизонах. В ней приняли участие председатель Законодательного собрания Александр Викторович Ведерников, представители ФКР, депутаты, мэры и главы администраций. Поселок Средний расположен около военного аэродрома, здесь до недавнего времени был закрытый военный городок, дома остались в собственности Минобороны РФ.

Жительница дома № 18 Людмила Шепетнева неоднократно обращалась с жалобами на состояние крыши. Она живет на четвертом этаже, и в ее квартире из-за постоянной влаж-

ности отходит плитка, в дождь вода стекает между перекрытиями. Капремонт кровли из-за длительного согласования с собственником дома перенесли на 2024 год. Нескольким домам требуется ремонт межпанельных швов и фасадов. В принципе, на каждом доме есть что приводить в порядок.

«Мы с депутатами Законодательного собрания постоянно говорим о развитии таких территорий. Семьи военнослужащих должны быть обеспечены всей необходимой инфраструктурой, речь идет не только о детских садах, школах, домах культуры, но и о жилье. В случае этого дома мы говорим даже не о комфорте, а просто о человеческих условиях проживания. Да, здесь в следующем году сделают новую крышу, но это очень низкие темпы. Нужно налаживать межведомственное взаимодействие, отработать механизм ускоренного включения многоквартирных домов в гарнизонах в программу капремонта и ее реализации, и после распространить эти механизмы на все военные гарнизоны Иркутской области», – процитировала Александра Ведерникова пресс-служба ЗС.

В военном городке Усолье-7 также начнется капитальный ремонт домов, находящихся в собственности структур Минобороны РФ, в четырех уже приступили работам на кровле.

Объекты культурного наследия

«Место тут намоленное! Да вы сами увидите и почувствуете, как зайдете в подвал». Старушка из соседнего дома, увидев, как к дому подъехала машина, из которой вышли одетые в спецовки люди и начали выносить инструменты, подошла к ним. Подрядчики спустились в подвал. Под ногами зачавкала вода, понесло гнилью, сыростью, плесенью. Что тут такого особенного? Обычный запущенный подвал в обычном старинном доме, который в жизни не видел капремонта. Но вспыхнули лампы, и подрядчики ахнули! Высокие потолки, сводчатые окна, толстые стены. Одно слово – бывшие кельи, в которых монахи молились за весь православный мир и иркутян. Теперь предстояло привести помещение в божеский вид...

Вопрос о том, что делать с многочисленными памятниками истории и архитектуры, которые являются многоквартирными домами, вставал с первых минут создания ФКР. Центр Иркутска включен в предварительный список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Город входит в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации, который утвержден приказом Минкультуры РФ. В актуальном списке – 45 городов, и нахождение в нем Иркутска – несомненно, повод для гордости. Но одновременно это и немалое осложнение, если дело касается капитального ремонта.



Иркутск входит в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры России

В целом среди всех регионов России больше всего таких домов – именно в Иркутской области, к тому же немалая доля – деревянные, что невероятно затрудняет задачу капремонта. Ведь необходимо создавать особую проектную документацию, устанавливая дополнительный надзор над работами, а стоимость услуг на ремонт и цены на материалы выше обычных.

Изначально звучали предложения о том, что надо выносить капремонт домов-памятников в отдельную программу. Предварительно профильные ведомства и организации должны были провести полную инвентаризацию таких зданий, определить те, которые выявлены как памятники, но не внесены в реестры.

В первые годы, когда дом-памятник попадал в краткосрочный план региональной программы капремонта,

ФКР проводил обследование, иногда изготавливал проектно-сметную документацию. На этом, собственно, капремонт и останавливался, потому что Фонд не знал, как подступиться к таким зданиям.

Значительная часть домов-памятников расположена в Иркутске, хотя есть чуть-чуть и в других городах. В Братске, к примеру, стоит дом, который отнесен к объектам культурного наследия, а это обыкновенная пятиэтажка, в которой когда-то жил Иван Иванович Наймушин, легендарный руководитель строительства Братской ГЭС. Там создана квартира-музей. В итоге сделали, как в обычном доме, ремонт общедомового имущества, которое само по себе не является историческим наследием, а музей не трогали. Теперь на каждый дом-памятник культурного и исторического наследия Фонд непременно заказывает историческую справку – что конкретно охраняется.

Самое сложное – финансовая сторона вопроса. «Делать капремонт таких домов только за счет собственников жилья – неправильно и невозможно», – такова позиция ФКР. В самом деле, в домах-памятниках живет небольшое количество людей, площадь жилья – невеликая, значит, и за 30 лет каждому конкретному дому не удастся собрать хоть сколько-нибудь приличную сумму. Как показывают расчеты, сборов не хватит и на часть работ. Значит, надо добавлять из каких-то других источников, что, кстати, разрешено Жилищным кодексом РФ.

В Иркутской области есть исторические жилые дома всех уровней охраны – муниципального, регионального и федерального. Затраты на ремонт таких зданий – колоссальные, и раньше ни один бюджет не давал денег, только из областной казны выделялась небольшая субсидия (4–5 млн рублей в год), которую едва хватало на обследование, иногда и на подготовку проектно-сметной документации.

В 2022 году впервые за всю историю капремонта из бюджета Иркутской области выделили 42 млн рублей, та-



Деревянные дома-памятники получают вторую жизнь после капремонта

кое решение принял губернатор, его поддержали депутаты Законодательного собрания. Средства пошли на капремонт шести домов в Иркутске, не только в центре города, но и на окраине.

Мало кто знает, какие интересные дома стоят на улице Полярная, в этом отдаленном уголке Иркутска обычно не бывает посторонних. Дома № 80 и № 88 на современный взгляд – необычные: двухэтажные, длинные, высокие. Когда-то это были кельи для настоятелей и монахов мужского Вознесенского монастыря, построенного на берегу Ангары. Их возвели в 1808–1840 годы, и теперь они являются объектами культурного наследия регионального значения. В советское время монастырь, к сожалению, снесли, а кельи превратили в общежития. В 90-е годы жилье приватизировали. Дома, конечно, давно находились в плохом состоянии, но они пригодны для проживания. Раньше, как говорится, строили на века, а веков-то прошло всего два.

Это предместье в Ленинском районе считается не просто окраиной, но и какими-то выселками, внимания властей и коммунальщиков добивалось редко. И местные жители, увы, к этому привыкли. Капитальный ремонт двух исторических зданий шел с трудом. Первым делом люди почти никак не отреагировали на предложение, полученное от ФКР, не выходили голосовать на общее собрание. Многие собственники, как выяснилось, сами здесь не живут, а сдают квартиры, есть так называемое маргинальное население, которому по большому счету все равно, каково состояние дома. За собственников решение принимал в итоге муниципалитет.

Когда подрядчики зашли в подвал дома, то два раза ахнули. Первый раз – из-за очень плохого состояния инженерных систем, которые были установлены еще в советское время, а потом только едва-едва латались. Второй раз – из-за красоты помещений со сводчатыми окошками и высокими потолками, где когда-то жили монахи. Толстые крепкие стены, хранящие историю монастырского здания, поставленный на века фундамент и – темнота, постоянная влага. Здесь поменяли все инженерные сети – горячей и холодной воды, водоотведения, осветили и отремонтировали сам подвал.

Когда появились первые зримые результаты капремонта, люди вышли на контакт и захотели большего. Дальнейшие работы будут проводить уже не за счет субсидии из регионального бюджета, а собственников жилья.

Отремонтированные дома, как часто бывает, потянули за собой изменение всей улицы. Через год туда пришел федеральный проект «Качественные и безопасные дороги», на улице Полярной восстановили конструкции дорожной одежды с применением геотекстиля и щебня, отсыпали газоны. Здесь же запланировали разбить сквер по программе «Комфортная городская среда». Преображается не только конкретное здание, а все пространство вокруг него. «Исторические дома – живые, – говорит Валерия Кошечкина. – Они все меняют».

Дома капитализировались. И на них уже появились объявления «продаю квартиру», а цены выставлены вполне рыночные.

Еще четыре многоквартирных дома, которые были отремонтированы в 2022 году, – объекты историко-культурного наследия, возведенные в конце XIX – начале XX веков, бывшие доходные и жилые дома. Они расположены по адресам: ул. Степана Разина, 13, ул. Лапина, 25, ул. Карла Либкнехта, 24 и ул. Желябова, 3. На всех зданиях специалисты ремонтировали фасады, заливали отмостки, меняли или утепляли кровли, делали новые водостоки, проводили обработку строений от грибка, в деревянных зданиях – еще и антипиреновую пропитку, чтобы снизить вероятность возгорания. На крышах установили ограждения, сделали снегодержатели. Кроме того, в доме на Степана Разина восстановили утраченные декоративные элементы – ставни и наличники. На Желябова и Карла Либкнехта отремонтировали системы энергоснабжения.

Понятно, что каждый дом-памятник потребовал особого внимания. По заказу ФКР лицензированная организация разработала проектную документацию, ее согласовали и контролировали специалисты службы по охране объектов культурного наследия Иркутской области. На объектах культурного наследия существует авторский надзор: тот, кто де-



На капремонт домов-памятников из бюджета Иркутской области выделяются субсидия

лает проект капремонта, следит за тем, чтобы от него не отступали во время работ.

Опыт признали положительным. В 2023 году из областного бюджета было выделено 86 млн рублей, то есть в два раза больше. И на них отремонтировали уже 10 домов, добавив взносы собственников жилья, сумма получилась более значимая. «Когда нам дали первые миллионы, мы не знали, как к ним подойти, решили сначала, что на каждом доме будем делать только некоторые виды работ. Но по итогам первого года поняли, что дома-памятники надо приводить в порядок комплексно. Иначе смысла нет за них браться. Объект культурного наследия должен заиграть, он не может ждать еще сколько-то лет продолжения капитального ремонта», – сказала Валерий Кошечкина.

Во второй год Фонд приступил к большим, многоэтажным домам, в основном в центре Иркутска – на улицах Чехова, Карла Маркса и т.д. В программу попало одно здание на улице Советской, в городке ИВАТУ, рядом с только что построенным Суворовским училищем. Именно к его торжественному запуску, в котором участвовали губернатор Иркутской области и представитель Минобороны России, рядом стоящий дом привели в презентабельный вид. Тоже не без труда. Люди, которые там живут, отказывались разговаривать с сотрудниками Фонда, не открывали двери, не реагировали на предложения. Их понять можно, ведь местные жители натерпелись всякого за много лет, пока решалась судьба городка и вопрос строительства училища. Но капитальный ремонт все же прошел успешно.

На дом по адресу: Иркутск, улица Марата, 34 запланировали 36 млн рублей субсидии. Раньше это была усадьба мещанина Бабикова, сейчас объект культурного наследия. Одной из основных задач был капремонт кровли, потому что, как рыба, дом гниет с головы, то есть с крыши. На доме-памятнике использовали дорогостоящий металлический фальц с полимерным покрытием, на чердаке заменили утеплители,

поменяли слуховые окна, установили новую водосточную систему и т.д. Кроме того, отремонтировали систему электрообеспечения, отмостки и фасад.

Всего в 2023 году в десяти домах проведены строительные-монтажные работы стоимостью 105,7 млн рублей, из которых 89,4 млн рублей – поддержка из областного бюджета, остальное – взносы собственников. На 32 других домах-памятниках прошло техническое обследование, началась разработка проектно-сметной документации для ремонта в последующие годы.

К сожалению, уже есть и отрицательный опыт. Собственники одного дома по улице Дзержинского в Иркутске проголосовали... против капитального ремонта. Они сказали, что им не надо субсидию, они не понимают, что это такое, и опасаются, как бы их потом не заставили возвращать обратно в бюджет огромные деньги. А субсидия, отметим в скобках, выделяется на безвозвратной основе, как и прописано в Бюджетном кодексе РФ. Как только не пытались сотрудники ФКР убедить жильцов дома в необходимости капремонта! И сами с ними разговаривали, и приглашали на встречу в администрацию Правобережного округа Иркутска, и подключали депутатов городской думы. Все бесполезно. А ведь на этот небольшой дом, где имеется всего 18 квартир, планировали затратить 26 млн рублей. Увы, люди не воспользовались уникальной возможностью привести дом в порядок за счет денег из областного бюджета.

ФКР гордится работой в домах-памятниках, хотя он делает только то, что заложено в перечне установленных законом услуг (крыша, инженерные сети, электроснабжение и т.д.), а реставрационными архитектурными работами не занимается, это не его компетенция. Зданиям же часто требуется большее, что не сделать только за региональный счет, нужны федеральные вливания, как это происходит в Казани, Ярославле, Калининграде и ряде других исторических городов России. Этот опыт ФКР изучал и готов содействовать



большая сложность – подтвердить свою квалификацию, то есть показать, что уже были выполнены подобные контракты. Но в ФКР уверены: раз ремонт домов-памятников набирает обороты, значит, на растущий спрос обязательно появится предложение.

службе сохранения объектов культурного наследия Иркутской области в «выбивании» денег из столицы. В региональной программе капремонта есть два многоэтажных жилых дома-памятника федерального значения, они стоят в центре Иркутска, и, если бы их привести в порядок комплексно, они еще многие десятилетия служили бы украшением города.

Сейчас наступил благоприятный момент, когда все заинтересованные стороны подключились к решению проблемы. Городские власти вместе с управляющими компаниями активно участвуют в процессе капремонта домов-памятников, помогают проводить собрания, договариваться с собственниками, областные власти выделяют деньги.

Со скрипом, но решается болезненный вопрос по кадрам. В реестре квалифицированных подрядчиков имеется отдельный перечень по объектам культурного наследия – 18 организаций. По факту работают только три, причем не все из них выходят на электронные аукционы, потому что и так хватает заказов. Фонд просит министерство по регулированию контрактной системы в сфере закупок Иркутской области объявить конкурс на добор организаций, которые могут выполнять такой капремонт. Почему их так мало? Существует

Воспитание собственников

...Как только пассажиры сошли с корабля, на берег Витима пришли жители Мамы. Еще бы, нечасто на Крайний Север приезжают представители Фонда капремонта МКД! Да и самого капремонта здесь не видели никогда до нынешнего года, о нем не помнят даже старики, приехавшие еще в советское время поднимать добычу слюды-мусковита. Люди шли за приезжими, слушая, как преобразится поселок, когда капремонт развернется в Маме по-настоящему.

Лозунги отдельных политических партий и кандидатов «Надо отменить капремонт и раздать деньги!», «Приходите, мы расскажем, как не платить за капремонт» принимались на ура в первые годы существования ФКР. Тогда люди не понимали систему капремонта и, как многое непонятное, к тому же требующее от них взносов, отвергали. На то, чтобы владельцы квартир и помещений в жилых домах стали по-настоящему собственниками МКД, которые знают свои права и исполняют обязанности, ушло много лет.

«Я категорически отрицаю, что в многоквартирном доме живут потребители. Да, люди потребляют коммунальные услуги, но они, прежде всего, являются собственниками. И надо их учить быть именно ответственными собственниками, а не пассивными потребителями», – говорит Валерия Кошечкина.

Процесс обучения начали в свое время общественные организации. Национальный центр общественного контроля в



Поселок Мама очень ждал капитального ремонта

сфере жилищно-коммунального хозяйства «ЖКХ Контроль» в 2010-х годах проводил с участниками ТОСов коммунальные школы, конференции, семинары, на которых людям рассказывали о законодательстве, разъясняли нюансы, показывали примеры на практике. В Иркутской области появились люди, которые поняли, как можно содержать в порядке свой многоквартирный дом, им дали не только знания, но и действенные инструменты влияния. И они начали двигать ситуацию к лучшему, распространяя вокруг себя, как круги по воде, знания.

В ФКР отдел начисления взносов и работы с населением был создан одним из первых. Именно в нем восемь лет проработал Леонид Дюндик, последние годы – начальником отдела. И на его глазах менялись собственники жилья: от агрессивных, ничего не желающих слушать, до спокойных и вежливых, приходящих по конкретному делу.

«Бить – не били, – вспоминает прошлое Леонид Сергеевич. – Но в Фонд приходили граждане, которые считали, что если сломать монитор компьютера, то вся информация в нем исчезнет и не надо будет платить за капитальный ремонт. Один раз, в самом начале, приходилось обращаться за помощью к сотрудникам полиции, чтобы успокоить буйного посетителя. Бывало, что подкарауливали после работы, вызывали на улицу – поговорить по-мужски. Было трудно и неприятно, но постепенно психика приспособилась, потому я понимаю, что делаю благое дело для людей».

Работа с населением идет неустанно и очень активно. Сотрудники отдела ежедневно принимают более 400 звонков, сотни электронных и обычных писем. И сознание людей меняется. И если раньше постоянно спрашивали, зачем надо платить, почему, то теперь все чаще звучит вопрос «А как сделать в нашем доме капремонт?». То есть сам факт внесения взносов большинством уже не оспаривается.

Но к определенному моменту собственники накопили долги. Их взиманием занимается тот же самый отдел. По данным на конец 2020 года в Иркутской области за капремонт физические и юридические лица, а также органы государственной власти задолжали около 4 млрд рублей. Многие долги тянутся еще с 2014–2015 годов, когда собственники еще сомневались, платить или нет.

Взыскать их с должников очень трудно, а списать, как делают многие ресурсопоставляющие организации, нельзя. По Жилищному кодексу РФ собственники находятся в равных условиях. Каждая квартира в доме должна вложить свою долю в капремонт, исходя из площади помещения. Нельзя допускать несоразмерность прав и обязанностей, когда какая-то квартира внесла сумму полностью, а какая-то нет, а общее имущество все-таки было отремонтировано. При этом возникает правовая проблема – сроки исковой давности, позже которых уже нельзя взыскать долг. Вот и получается, что требовать с человека давний долг невозможно, но и

простить его нельзя. Так и остается висеть на фонде дома финансовая дыра, которая кочует из года в год и когда-нибудь станет большой проблемой, прогнозируют эксперты.

Собственник, продавая квартиру с долгом по капремонту, избавляется от него, как только подписан договор купли-продажи. Но при этом долг остается на жилье. Как поэтично говорят юристы, взнос на капремонт – единственный коммунальный платеж, который следует судьбе помещения. А все другие (вывоз твердых коммунальных отходов, электричество, горячая и холодная вода и т.д.) привязаны к людям – текущим потребителям. Ведь взнос за капитальный ремонт – накопительный и целевой, а не плата за потребленную услугу.

Пени, которые начисляются на долги, тоже нельзя списать, т.к. по закону они тоже формируют фонд дома. Все руководители ФКР предпринимали попытки провести акцию по списыванию пени, как делают это, к примеру, поставщики коммунальных ресурсов и услуг. Но федеральное законодательство нельзя обойти на региональном уровне. Кстати, это касается не только простых людей – владельцев квартир, но и других собственников, в том числе муниципалитетов – за неприватизированное жилье. Были у отдельных городов и районов большие задолженности, сейчас многие выплатили сумму долга, но кто-то до сих пор не гасит пени.

Часть собственников заключает договор по реструктуризации долгов, в том числе давних. Но с большинства приходится взимать долги через суд. Сначала собственникам жилых помещений, которые не оплачивали взносы более 6 месяцев, направляются досудебные уведомления, чтобы договориться по-хорошему. Если не следует благоприятный отклик, ФКР идет за помощью к Фемиде.

Конечно, 100% подобных судебных исков завершаются в пользу ФКР, но весь правовой процесс занимает большое количество времени, требует огромного труда. Слишком много должников, за год в суд подается около 10 тыс. исков, а

требуется – сотня тысяч, признается Леонид Дюндик. По его словам, не стало легче, когда ввели судебные приказы, когда присутствие собственника на заседании не обязательно. Ведь все равно юристам Фонда приходится после направлять исполнительный лист приставам, в банки, по месту работы должника, в Пенсионный фонд и т.д. Часто судебные приказы обжалуются, тогда юристы готовят полноценные иски, участвуют в судебном производстве.

Но все равно каждый год сумма долга постепенно сокращается, потому что собственники начинают понимать: легче, проще и правильнее каждый месяц отдавать понемногу, чем потом гасить большой долг. Хотя размеры взносов небольшие (особенно на фоне других регионов России), за несколько лет набегают вполне чувствительная для кошелька сумма, с которой разом расстаться не всем удается.

Сейчас в отделе начисления и работы с населением ФКР не бывает очередей, скандалов. Здесь все устроено для удобства посетителей, стоят стулья и диванчики, лежат газеты, есть даже детский уголок. Одновременно прием ведут несколько специалистов, и каждый из них умеет конструктивно общаться с любым человеком, даже тем, кто начинает диалог с проклятий. Они же отвечают на звонки, а в неделю их бывает около полутора тысяч! И каждому, кто позвонил или пришел, нужен вежливый, грамотный, исчерпывающий ответ на вопрос, консультация по той или иной ситуации.

Когда Валерия Кошечкина пришла в Фонд в 2020 году работать заместителем генерального директора, одной из основных ее задач было настроить собственников на диалог с ФКР. А для этого надо было начать общаться с людьми по-человечески. «Я просмотрела письма, которые мы тогда направляли в ответ на обращения людей, они были, честно сказать, на отвязку, – вспоминает Валерия Кошечкина. – Очень казенные, непонятные, с сухими ссылками на статьи закона. И мы начали менять ситуацию. Я считаю, что собственник – заказчик, именно он платит взнос, заказывает

проведение работ, и мы должны ему все рассказать и показать так, чтобы он понял».

С 2020 по 2022 годы ФКР выстроил новую систему работы с собственниками жилья. Живое, не цифровое взаимодействие с людьми не ограничивается стенами офиса в центре Иркутска. В нескольких территориях созданы локации, куда приходят собственники и обсуждают со специалистами свои проблемы, советуются, консультируются. Целые клубы по интересам! Первыми в эту систему влились товарищества собственников жилья и жилищно-строительные кооперативы, потом подтянулись обычные дома.

Некоторые жильцы стали экспертами в вопросе, ходят из дома в дом и самостоятельно занимаются просвещением населения. Когда на конкретном доме проводится капремонт, собственники должны по закону делегировать своего представителя, чтобы он взаимодействовал и с Фондом, и с подрядной организацией. Так вот сейчас люди выбирают не только традиционных старших по домам, но и тех соседей, которые в силу образования или профессии разбираются в ЖКХ, строительстве, инженерии. Бывает даже такое, что собственники делегируют не кого-то из своего числа, а привлеченного специалиста, чтобы тот следил за качеством капремонта, отстаивал интересы дома и, если потребуется, гонял подрядчиков. Вот это уровень осознанности!

Результаты не заставили себя ждать: собираемость взносов повышается, долги гасятся чуть активнее, чем раньше, меньше поступает от людей жалоб. И бывают трогательные случаи. В 2022 году на прием к гендиректору пришел иркутянин Олег Александрович Щепин, который рассказал, что он специально взял небольшой отпуск, чтобы решить свои коммунальные дела. Признался, что прошел круги ада, пока не попал в ФКР, где был поражен атмосферой доброжелательности и готовности помочь каждому. Мужчина потом прислал благодарность, в которой сказано: «Прошу отметить четкую и человечески теплую работу с клиентами, которые проходят

такие испытания и муки {при обращении в различные коммунальные ведомства}... Ваша контора... оазис человеческого отношения к клиентам. Так держать!»

Валерия Анатольевна говорит, у нее есть идея, что делать с просроченной задолженностью, которую ни списать, ни взыскать законными способами невозможно. «Я бы хотела с нею работать не с помощью коллекторов, судебных приставов, какими-то принудительными взысканиями, а напрямую с людьми. Медиативными методами», – говорит она. Медиация – это одна из технологий урегулирования споров с участием третьей, нейтральной, стороны. И. о. гендиректора убеждена, что, если людям объяснить, в чем их выгода, они пойдут на соглашение. Эффективность такого подхода уже много раз была доказана за десять лет работы Фонда.

Процесс воспитания ответственных собственников, обучения людей, разумеется, продолжается. С 1 января 2024 года Фонд открыл школу капитального ремонта совместно с экспертами Общественного совета при ФКР. Такое обучение очень востребовано, и оно не будет ограничиваться только капремонтом, затронет всю сферу ЖКХ.

Новые технологии

Говорят, первые кирпичи для строительства жилья слепили за 7 тыс. лет до нашей эры. Вероятно, когда люди еще обитали в пещерах, они уже тогда занимались ремонтом, уж точно дырки в потолке и стенах закрывали от дождя и стужи. Капитальный ремонт – дело почетное и древнее. В XXI веке в него пришли цифровые технологии, позволяющие существенно облегчить и улучшить многие процессы.

Еще в момент создания ФКР стало ясно, что необходима цифровизация процессов, потому что собирался и обрабатывался огромный объем информации. Тогда же, в 2014 году, были установлены основные системы, которые Фонд использует до сих пор, и все они – отечественные, что дает дополнительный повод для гордости. Например, информационная система «ГИС ЖКХ Иркутской области» производит биллинг (то есть создает и выписывает счета собственникам), автоматизирует процесс учета и взыскания задолженности.

Государственная информационная система «ГИС ЖКХ» – тоже яркий пример цифровизации уже не только для работников Фонда, но и для собственников жилья. В системе есть вся информация, связанная с жилищно-коммунальным хозяйством, в том числе сведения о капремонте МКД. А в 2023 году благодаря ей появилась возможность голосовать на общих собраниях собственников жилья в цифровом формате. Очень удобно: проголосовать можно из любой точки мира,

быстро и безопасно, через подтвержденный аккаунт на Госуслугах. Это поможет, во-первых, оперативней принимать решение по важным вопросам, касающимся капремонта, во-вторых, воспитывает ответственного собственника. Которого ни отпуск, ни рабочая командировка не могут отвлечь от дум о судьбе своего родного дома.

Переход на электронные квитанции выгоден всем. Это вопрос экологии, поскольку на печать квитанций уходят тонны бумаги. Ежегодно сохраняется пусть небольшой кусок леса, но драгоценный для природы и человека. Еще это расходы, которые ложатся бременем на бюджет Иркутской области (собственники не платят за печать и доставку квитанции). Конечно, кому-то, особенно старшему поколению, очень важно иметь на руках бумажное подтверждение. Но даже пенсионеры сейчас так продвинуты в технологиях, что постепенно переходят на электронные квитанции. Что уж говорить о молодых, которые бумажные платежки даже не раскрывают!

На сегодняшний день уже 35 тыс. человек из Иркутской области перешли на электронную квитанцию! Это говорит о практичности услуги и, как следствие, о ее востребованности. Сделать это очень легко на сайте ФКР, в личном кабинете каждого собственника.

Но это организация процесса. Что же сам капремонт? В цифровой формат не переведешь цемент, а молоток не заменишь нейросетями. Но и в сфере строительных и ремонтных материалов, а также оборудования и технологий происходит постоянный прогресс.

В ФКР постоянно обращаются различные компании, каких-то производителей Фонд находит сам. К примеру, через Ассоциацию региональных операторов капитального ремонта МКД России, туда чаще всего приходят производители новых материалов и создатели новых технологий. Выставки и форумы организует Минстрой РФ, в Иркутской области проходят аналогичные региональные мероприятия.

Сам Фонд, конечно, не закупает материалы и оборудование, это делают подрядные организации, которые выигрывают электронные аукционы на капремонт. Но ФКР вправе предоставлять информацию. «Мы для своих подрядчиков организуем постоянные встречи, на которые приглашаем представителей заводов, – рассказала и. о. гендиректора. – Компании сами ездят на выставки и форумы, изучают все новинки, чтобы использовать в работе всё самое современное и качественное. На рынке строительных и ремонтных материалов постоянно все меняется, и мы в курсе».

Экогород будущего

...Комбинат встал, но радоваться было рано: трубы ТЭЦ не перестали дымить, миллионы кубометров отравляющих веществ лежали в земле, угрожая Байкалу. Люди не знали, чем им заниматься и зарабатывать на хлеб насущный. Дома разделили их печаль.

Байкальск – город особенный. Он был построен в 60-е годы для обеспечения работы Байкальского целлюлозно-бумажного комбината, бывшего тогда стратегическим предприятием. Когда его в 2013 году закрыли для сохранения экологии Байкала, город словно закрылся тоже. Такое состояние продолжалось годами, пока город ветшал и коммунально опускался. Но вот Байкальску, стоящему в красивом месте южного Байкала, нашли новый смысл. Одновременно с ликвидацией накопленного ущерба БЦБК на государственном уровне была поставлена задача сделать первый в России экогород будущего!

На XXV Петербургском международном экономическом форуме в 2022 году вот что сказал президент России Владимир Путин (цитата пресс-службы Кремля): «Особо отмечу задачу по сбережению и сохранению Байкала. В частности, на это нацелен уникальный проект комплексного развития города Байкальска, который должен стать эталоном рачительного эколого-ориентированного хозяйствования. Задача – не только ликвидировать накопленный вред природе



ФКР провел обследование многоквартирных домов в Байкальске, чтобы определить их дальнейшую судьбу

от деятельности Байкальского ЦБК, но и вывести город на принципиально иной уровень жизни, сделать его визитной карточкой российского экологического туризма». Он подчеркнул, что проект должен быть реализован с привлечением «самых передовых технологий экологически чистых источников энергии».

Глава государства поручил подготовить программу социально-экономического развития Байкальска до 2040 года. Она была утверждена 29 декабря 2022 года. В программе предусмотрены мероприятия по модернизации городской среды и системы коммунальной инфраструктуры с применением современных экологических стандартов.

Многоквартирная жилая застройка Байкальска представлена панельной, деревянной, кирпичной и блочной застройкой. Из почти 580 тыс. кв. м жилья требуется снести, реконструировать или капитально отремонтировать около 330 тыс. кв. м, то есть более половины. Одно время город хотел взять на себя функции технического заказчика и начать проводить

работу самостоятельно, но потом понял, что не справится. ФКР с первого года существования ремонтировал многоквартирные дома в Байкальске. Но объем жилого фонда, требующего капремонта, оказался настолько велик, что плановых усилий было явно недостаточно.

Губернатор Игорь Кобзев дал поручение, и специалисты ФКР побывали в Байкальске. Перед ними стояла задача провести обследование МКД, которые включены в региональную программу, чтобы определить возможность энергоэффективного ремонта в данных домах. После проверки зданий состоялась встреча между Фондом и администрацией Байкальска. Обсудили, в каких мероприятиях нуждаются МКД, и уже решили в первую очередь провести техническое обследование.

«Нужна модернизация жилого фонда, он там в плохом состоянии. Там построили ангарскую серию хрущевок, панели расходятся, – прокомментировала Валерия Кошечкина. – Из 256 домов в 140 мы сразу увидели признаки аварийности, поняли, что ремонт в них проводить нецелесообразно. Остальные якобы подлежат ремонту, но явно за счет текущих взносов его не сделаешь, потому что нужен комплексный подход».

Уже решено, что в Байкальске будут массово сносить старое жилье и строить новое, чтобы к 2040 году увеличить жилой фонд до 1 млн кв. м. Здесь планируют использовать самые современные технологии и материалы, экологически чистые, сейсмические надежные, выносящие мороз, жару и влагу, к примеру, ДПК-панели из перекрестно-клееной древесины.

ФКР проводит полную инвентаризацию города и предлагает концептуальные решения по домам, которые все-таки будут ремонтировать: как изменить внешне, как сделать энергоэффективными. Например, район Гагарина хотят сделать соответствующим названию, отразив на фасадах ремонтируемых домов космическую тему.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области, несомненно, внесет значимую лепту в превращение бывшего промышленного центра в экогород будущего.

О людях от первого лица

Главное достижение Фонда капитального ремонта МКД Иркутской области – коллектив, потому что именно он не просто выполняет работу, но и добивается высоких достижений. Валерия Кошечкина готова говорить о своих сотрудниках бесконечно. Ей слово!

– За период жизни Фонда, когда система только устанавливалась, когда нас все критиковали, когда мы только учились быть Фондом, в нем сменилось много сотрудников. Те, которые остались, являются костяком очень классной команды профессионалов. И каждый в своем деле – один из лучших в Иркутской области, если не самый лучший.

Начнем вот с чего: чтобы Фонд действовал, котловой счет должен быть полным. Его формирование, наполнение – один из основных аспектов деятельности. Отдел начисления взносов и работы с населением – очень значимый. От его сотрудников больше всего зависит, есть ли в Фонде деньги, платят собственники или нет. Важно, чтобы это были психологически подготовленные и финансово грамотные люди, которые бы могли выносить претензии, капризы, агрессию, робость, умели разговаривать с людьми, разъяснять им. У собственников жилья – разная ситуация, надо понять каждому и помочь. В отделе есть люди, которые пришли из системы социальной защиты, Росреестра, налоговой службы. Отдел курирует заместитель гендиректора по финансам Наталья Николаевна Платонова.



В ФКР работают высококвалифицированные специалисты

Финансовый блок ведет котловой счет. Главный бухгалтер Лариса Витальевна Петушкова стоит на страже всех средств Фонда и спецсчетов собственников, средств, поступающих из областного бюджета на содержание самого Фонда и оплату работ по ОКН. Это непросто, если учесть, что лицевого счетов собственников сейчас – около 700 тыс. штук, спецсчетов – около 100, годовые миллиардные обороты. Финансисты в Фонде – от бога.

Юридическую службу, как ни странно, я называю третьей. Юристы выстраивают правовую основу деятельности Фонда, готовят нормативные документы, составляют договоры, представляют наши интересы в суде, организуют процесс контрактации подрядных организаций, общаются с проверяющими, а проверки к нам приходят всегда. Начальник службы – Элеонора Сергеевна Штицкая. В юридической службе есть два отдела. Один – правовой, он заключает договоры. Второй – отдел контрактации и судебной работы, он отыгры-

вает контракты для подрядчиков, работает на электронной площадке, подает иски и т. д. За всю историю Фонда на него всего два раза собственники подавали в суд, один раз ФКР подавал на застройщика и выиграл. Добросовестная работа юристов – это основа внешней и внутренней политики регионального оператора. Заместитель начальника юридической службы Ирина Степановна Мункоева координирует работу муниципалитетов, взявших на себя функции технических заказчиков.

Далее назову планово-экономический отдел. Его возглавляет Леонид Сергеевич Дюндик. Отдел проводит инвентаризацию общего имущества домов, которые надо отремонтировать, корректирует программу. Формирует план на год, на трехлетний период. Техническая работа очень важна для взаимодействия с собственниками, когда они готовятся к капитальному ремонту. Именно этот отдел часто бывает инициатором внесения изменений в постановления правительства Иркутской области и другие нормативные акты, в региональный закон о капитальном ремонте. Этот же отдел рассчитывает фонды домов и определяет сумму, на которую возможно проведение ремонта МКД в данном периоде.

Эти три направления формируют базу работы ФКР. Если в них все в порядке, и сам капитальный ремонт идет стабильно, по плану.

Александр Олегович Попов – один из первых сотрудников Фонда. Был специалистом, начальником отдела службы технического заказчика, долгое время – главным инженером, теперь заместитель генерального директора по организационно-техническому обеспечению. Ему известны все процессы, и, если подпись Попова стоит на документе, не возникает никаких сомнений в его правильности. Александр Олегович ведет технические советы, курирует подрядчиков.

В его подчинении находится главное действующее лицо капитального ремонта – служба технического заказчика, которую возглавляет Сергей Валентинович Яковлев. Восемь ведущих



Сотрудники отдела начислений ФКР

инженеров, руководителей проектов, курируют проведение ремонта во всех районах Иркутской области. Сотрудники службы непосредственно осматривают дома, делают дефектные ведомости, вместе с собственниками определяют виды работ. Затем контактируют с подрядчиками, контролируют, у них же принимают готовую работу и направляют на оплату. У нас трудятся специалисты, которые разбираются в электрике, теплотехнике, общестроительных и других работах, они знают о жилом фонде области все, в любую погоду и время года готовы ехать даже в самые дальние точки, не считаясь со временем. Строителей сейчас очень тяжело найти, поэтому я искренне благодарна тому костяку инженеров, которые не только сами верны Фонду, но и воспитывают молодое поколение, достойно включающееся в работу.

Главный инженер Фонда – Кристина Юрьевна Фоминская. В ее ведении – методологическое сопровождение организации строительного процесса, проектно- сметный отдел, строительный контроль.

Много лет работает в ФКР Сергей Иванович Тирон, он руководит сектором строительного контроля и работы с гарантийными обязательствами, который получил лицензию на осуществление строительного контроля. С 1 ноября 2019 года ФКР является членом Ассоциации строителей «Саморегулируемая организация «ДОРСТРОЙ». Это позволяет организовать частично работу по самостоятельному проведению строительного контроля и снизить расходы средств собственников жилья. Гарантийные обязательства – важная составляющая процесса капитального ремонта, ежедневно сотрудники сектора отработывают с собственниками их замечания, ведут претензионную работу с подрядчиками.

Проектно-сметный отдел возглавляет Екатерина Сергеевна Карпова, на ее сотрудниках лежит главная ответственность за стоимость работ по капитальному ремонту. Специалисты проектной группы сами могут подготовить проект, но чаще им приходится принимать и проверять проекты подрядчиков. Группа изучает и внедряет новые технологические решения, рассматривает предложения собственников, готовит документы на экспертный совет.

Андрей Олегович Никитин – первый заместитель генерального директора – пришел работать в Фонд недавно, имеет большой опыт государственной муниципальной службы. Он пять лет работал первым заместителем главы Шелехова. Человек с инженерным образованием и опытом руководящей работы понимает проблемы, стоящие перед муниципалитетами. Одним из направлений его работы как раз являются органы местного самоуправления. Именно Андрей Олегович вместе с главным инженером подготовил «Техническую политику», сведя воедино данные из разных отделов и служб. Он выстраивает взаимоотношения с мэрами, с территориями, на нем – все проверки, он координирует эту работу с привлечением юридической, технической, финансовой и иной составляющей. В его ведении находится конфликтная комиссия, где рассматриваются претензии к

подрядчикам и дается возможность привести аргументы в свою защиту подрядным организациям.

Отдел внутреннего контроля и информационной безопасности я курирую лично еще с тех времен, когда была заместителем гендиректора. Наша программа «Электронное ЖКХ Иркутской области» многие процессы производит автоматически. Основной раздел – это, конечно, биллинговый центр, все собственники, их площади, расчеты, оплаты, по видам собственности и муниципальным образованиям находятся в ней. Эта программа обеспечивает информационное сопровождение операций, например, когда соцзащита ежемесячно запрашивает списки льготников, информация выгружается автоматически и без задержки. Мы формируем судебные приказы в отношении должников.

Удалось совместными усилиями выстроить мощную информационную безопасность ФКР. Когда началась специальная военная операция и остро встал вопрос безопасности, в Фонд пришла разрядка, что нужно предпринять, мы в тот же день ответили: все уже сделано. Начальник отдела – Павел Валерьевич Ковригин, сотрудники – Евгений Валерьевич Стягов и Ярослав Алексеевич Трикоз находятся на волне внедрения информационных технологий. Они довели целый ряд задач по автоматизации процесса формирования программы капремонта и краткосрочных планов, разработали механизм распределения процентов. Внедряется программа наполнения учетного дела сотрудниками СТЗ в режиме онлайн. Работаем над автоматизацией учета контроля выполнения работ подрядчиками.

Кадровая служба при сложном подборе специалистов – очень важное направление, Дарья Геннадьевна Седнева много лет работает в Фонде. Вместе с ее сотрудниками мы проводим психологические тренинги для персонала, выездные корпоративные мероприятия, чтобы сплотить коллектив, обучаем наших специалистов. К примеру, приходит в Фонд работать человек со строительным образованием, он всю

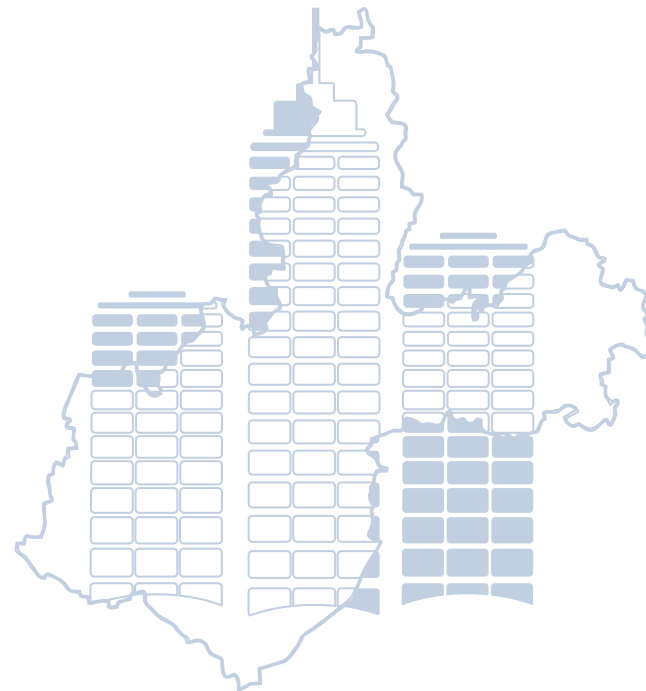
жизнь трудился на стройплощадке. А теперь стал куратором многоквартирных домов, инженером, ему надо общаться с подрядчиком, с собственниками жилья, участвовать в общих собраниях, выстраивать грамотную коммуникацию со всеми. У многих нет именно такого навыка и сложно его приобретать, в этом помогает кадровая служба.

Театр начинается с вешалки, а организация – с приемной. Помощник генерального директора Татьяна Александровна Середкина – настоящий профессионал, от работы которого зависят порядок в Фонде, график работы, совещаний, выездов, приемов, ответы и доклады и еще множество, казалось бы, важных мелочей, без правильного выстраивания которых жизнь Фонда могла бы превратиться в хаос. Безупречная во всем, Татьяна Александровна является примером для многих и организующим звеном моей работы.

Назвать хочется каждого, но, самое главное, каждый из сотрудников вкладывает в общее дело знания, умения, опыт.

Про саму Валерию Анатольевну ее подчиненные говорят охотно и подробно. Восхищает ее умение организовать свою работу и работу подчиненных максимально эффективно и дисциплинированно. Разнообразный опыт и несколько образований помогают в любом деле, за которое она берется. Восхищает потрясающая память на события и цифры, многозадачность. Самое главное – она очень внимательна к людям, как к собственным подчиненным, так и к собственникам жилья.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ



Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов
Иркутской области



Деятельность Фонда поддерживает правительство Иркутской области

С какими итогами подходит Фонд капитального ремонта МКД Иркутской области к десятилетнему юбилею?

Система капитального ремонта многоквартирных домов, которую придумали и реализовали в Иркутской области, реально стала работающим механизмом сохранения жилого фонда. И сейчас это уже заметно во многих территориях, что сказалось и на уровне собираемости, и на отношении населения к Фонду. Он стал организующей силой, которая концентрирует знания обо всех домах в Иркутской области, пусть не полностью, но они больше, чем у кого бы то ни было.

Министр жилищной политики и энергетики Иркутской области Анатолий Николаевич Никитин: «У людей стало появляться чувство собственников, они действительно хотят жить в достойных условиях, когда получают капремонт в комплексе, эффект очень хороший. Активность жителей региона повышается, более требовательными становятся люди

к работам, которые проводят управляющие компании – текущий ремонт, который продляет жизнь дому, и к капитальному ремонту».

Первый заместитель губернатора Иркутской области Роман Колесов: «Задачи Фонда капремонта – наращивание объема, увеличение качества работ, уменьшение жалоб от населения».



- ✓ Входит в **10 TOP** региональных операторов России по эффективности работы.
- Входит в **3 TOP** в региональных операторов России по финансовой устойчивости после Москвы и Московской области
- 1** место в Сибирском федеральном округе по объему капремонта МКД.
- Отремонтировано более 4,6 тыс. многоквартирных домов.
- Ликвидированы отставания в работе за все прошлые годы.

Есть у Валерии Кошечкиной мечта: новостройки переводить на специальный счет и учить людей управлять им грамотно и рационально, а старый жилой фонд весь привести в порядок – и потом тоже научить его жильцов быть ответственными собственниками. Тогда, возможно, и Фонд капремонта не понадобится, как нет подобной структуры в развитых странах. Но для этого, говорят, надо, чтобы сменилось три поколения. Сейчас подрастает уже второе.

Содержание

РАЗДЕЛ I. ПРЕДЫСТОРИЯ 5

- А помнишь, как всё начиналось? 6
- Как появился капремонт 14
- Как готовилась Иркутская область 21
- Как создавалась программа 28
- Закон суров, но... 32
- Наконец-то Фонд 35
- Про деньги и счета 38

РАЗДЕЛ II. ХРОНИКА 43

- Первые годы: 2014 и 2015 44
- Переломный 2016 год 51
- Льготы для пенсионеров и не только 56
- На свои рельсы и провал: 2017–2018 годы 58
- Наводнение в Тулуне и Нижнеудинске. 2019 год 63
- Новые времена: 2020 и 2021 годы 68
- Решения 2022 года 73
- Достижения 2022 года 81
- План выполнен: 2023 год 85

РАЗДЕЛ III. ПРОБЛЕМАТИКА 95

- Дополнительные взносы 96
- Специальный счет 100
- Мудрые технические заказчики 104
- История про лифты 109
- А у нас в квартире газ 115
- 335-я серия: снести нельзя отремонтировать 119
- Братск: дело крыши на Гиндина, 12 130
- Такие разные подрядчики 134
- Равнение на военные городки 141
- Объекты культурного наследия 144
- Воспитание собственников 154
- Новые технологии 161
- Экогород будущего 164
- О людях от первого лица 168

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 175

Публицистическое издание

**Фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Иркутской области. Первые десять лет**

Автор текста Светлана Бурдинская

В издании использованы фотоматериалы Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области

Ответственный за выпуск Н. Гольдштейн, технический редактор
Н. Куликова, корректор М. Хабадаева

Издание N 207

Подписано в печать 12.01.2024

Формат издания 148*210 мм. Печать офсетная.

Гарнитура PT Sans. Тираж 250 экз.

Отпечатано в типографии Принт Лайн

ул.Сергеева, 5/5

E-mail: 486600@mail.ru

www.printline.ru

+7 (3952) 48-66-00 (многоканальный)

Для звонков с мобильного, сообщений WhatsApp, Viber:

+7 (952) 623-55-86