

# Уроки капремонта

Председатель ТСЖ «Карла Маркса-61» Вячеслав Мастеренко на страницах журнала неоднократно делился опытом организации и контроля ремонта (№ 3/2016), общения с собственниками (№ 10/2016), рассказывал о достигнутых успехах (№ 11/2016). Так за несколько лет после своего образования ТСЖ привело дом в порядок, сумев сделать львиную долю работ капитального характера. Вплоть до установки нового ИТП с автоматическим погодным регулированием и даже замены лифта. Сделали это удалось не без финансовой помощи местных властей, а значит, это реальный пример успешного сотрудничества, бесценный опыт, как ныне модно выражаться, государственно-частного партнёрства. Правда, это выражение обычно употребляется применительно к бизнесу, но ведь некоммерческий сектор, принявший на себя заботу о бывшем государственном жилфонде, также достоин того же. Он разве не партнёр Государству?

Такой опыт не может не вызвать интереса. Особенно сейчас, когда вопрос о массовом капремонте российских МКД перешёл в практическую плоскость: региональные программы свёрстаны, сборы взносов с собственников идут полным ходом. Хотя и с переменным успехом, очень по-разному в разных регионах: где-то густо, где-то пусто. И при этом, что характерно, темпы самого ремонта сильно отстают от сбора взносов.

Положение осложняется тем, что в своё время в российском обществе произошла своего рода поляризация взглядов — на основе двух крайних точек зрения на капремонт старых МКД (т. е. тех, которые на момент приватизации жилья нуждались в ремонте). Согласно одной, у Государства Российского нет денег на исполнение своих обязательств по капремонту этого жилья, а потому оно себе долги прощает и полностью перекладывает бремя капремонта МКД на широкие плечи населения. Противоположная точка зрения состоит в том, что пусть Государство сначала отремонтирует наши дома, а уж потом мы будем исполнять обязанности их собственника.

Нечего говорить, насколько пагубны оба этих «полюса», чем дольше стороны будут настаивать на своём, не идя на компромисс — тем больше будут нарастать взаимное ожесточение и конфликты, затрудняющие реальный ремонт. В прошлом году к «разборкам» подключились депутаты Госдумы и Конституционный суд РФ (см. «Председатель ТСЖ» № 5 за 2016 г. «Условно конституционные»).

И до сих пор они (эти «разборки») далеки от завершения («Председатель ТСЖ» № 6 за 2017 г. «Возврат без затрат»). Судя по всему, эта ситуация будет длиться до тех пор, пока единственно правильное решение — из категории «золотая середина»: Государство находит нужное финансирование, а новоиспеченные собственники, тоже внося свою лепту, обеспечивают эффективный контроль за использованием затраченных средств, — не найдёт дорогу к умам и сердцам россиян. Будем надеяться, рано или поздно это произойдёт.

А пока поинтересуемся мурманским опытом.

— *Как вы попали в городскую «Программу стимулирования и поддержки инициатив граждан по управлению МКД в г. Мурманск». Трудно это было?*

— Всё началось в 2011–12 годах с наших — многочисленных и весьма энергичных — обращений в городскую администрацию с просьбами содействовать замене старого лифта. К тому времени стало понятно, что участие города в федеральных программах по 185-ФЗ провалено (судя по всему, из-за несогласованности действий разных чиновников), и помощи ждать мурманчанам неоткуда. В итоге нам удалось убедить мэрию в необходимости включить в бюджет статью расходов на софинансирование работ по капремонту МКД (хотя бы в небольшом объёме) и утвердить указанную целевую программу. Она успешно работала в 2013–14 гг., в 2015-м дело уже пошло на спад. Формально эта программа действует

и сейчас, но фактически — по крайней мере, в части капремонта — заморожена: если на 2013 г. бюджетное обеспечение было около 30 млн. руб., то на 2017-й — всего 190 тыс. руб. И те направляются, в основном, на обучение активистов и поощрительные конкурсы «Лучший двор» и «Лучший дом». На мой взгляд, это произошло отчасти из-за финансовых проблем и, отчасти — как ни странно — из-за создания регионального Фонда капремонта. Который «львиную» долю ответственности с городской администрации снял.

Смысл нашей Программы был в том, чтобы поддержать бюджетными субсидиями наиболее активных и продвинутых собственников, которые создали юрлица с расчётным счётом: ТСЖ, ЖСК, ЖК — и соответственно имели возможность участвовать в отборочном конкурсе, а затем в организации и контроле капремонта своих домов. При этом собственники должны были финансировать не менее 10–15% цены работ, остальная часть оплачивалась муниципалитетом. Такой подход, во-первых, давал гарантии эффективного использования денег, ведь никто сильнее жителей дома не заинтересован, чтобы ни один рубль не пропал зря, во-вторых, создавал для людей стимул проявить свою активность и ответственность в качестве собственников. В надежде на то, что импульс от этого первоначального «толчка» не только сохранится в сознании людей, но и постепенно перерастёт в хорошую привычку постоянно заботиться о среде своего обитания.

# по-мурмански

Сомнений, что надо участвовать в этой Программе, лично у меня не было, но на общем собрании, когда такое решение принималось кворумом 2/3, звучали всякие голоса. Например: «Не обманет ли нас город? А то ведь придёт к нам до конца жизни расплачиваться!» Или: «А не много ли это — 10%? Да и вообще — пусть город и лифт нам заменит, и ремонт сделает, а наше дело — диван!» Сейчас это вспоминается с улыбкой, но согласись мы с этим мнением, — до сих пор мучились бы со своим «убитым» лифтом и не имели бы современного ИТП. При этом тот, кто больше всех «сомневался» на том собрании, теперь гордо заявляет сетующим на «разруху» знакомым из других домов: «Да уж, а вот мы решили, смогли и сделали!».

Убеждать принимать общие решения для более сотни собственников в МКД всегда непросто, кто хоть раз проводил в МКД общие собрания и принимал на них сколько-нибудь серьёзные решения, — знает, какого труда (и часто — нервов) это стоит... В нашем случае, наверное, подействовало то, что за первые годы существования ТСЖ к 2013-му мы уже за счёт собственных средств привели дом в божеский вид: отремонтировали вход, поставили стеклопакеты, провели энергосберегающие мероприятия, установили видеонаблюдение, поставили ОДПУ на все виды коммунальных ресурсов, разобрались с ОДН и т. д. И народ увидел, что в доме появился хозяин, настроение людей изменилось в лучшую сторону, люди нам поверили.

— **По каким ещё критериям отбирали дома в Программу?**

— Кроме обязательного решения об участии, принятого на общем собрании собственников 2/3 голосов, было более десятка других критериев:

- ▶ доля софинансирования работ самими собственниками (мы вместо 10%, приняли решение о софинансировании в объеме 11%);
- ▶ уровень собираемости платы за услуги ЖКХ за последний год;
- ▶ финансовая дисциплина ТСЖ (в плане задолженности перед РСО);
- ▶ срок эксплуатации МКД;
- ▶ стаж самоуправления МКД;
- ▶ наличие разработанной проектно-сметной документации (ПСД);

▶ объём работ капитального характера, выполненных Заявителем за счёт средств собственников в предыдущие 2 года и т. д.

Это, кстати, было одним из основных показателей, за что давали наибольшие баллы.

Всего нам пришлось подготовить 17 приложений к Заявке, на это ушло почти 2 месяца. В назначенный день межведомственная конкурсная комиссия рассматривала заявки и по количеству баллов ранжировала претендентов. Наше ТСЖ участвовало в отборе дважды: в 2013-м и в 2014-м годах и оба раза признавалось конкурсной комиссией в числе лучших.

Если оценивать эффективность процедуры отбора, на мой взгляд, она вполне адекватна целям и задачам Программы, ибо в ходе капремонта неизбежно возникает масса проблем и те, кто это «сито» не прошёл, вряд ли с ними бы справились. Единственно, хорошо бы уменьшить объём бумажной писанины.

— **Насколько удобно было организовано финансирование капремонта для вас? Для подрядчиков?**

— Не очень-то удобно. Особенно — для подрядчиков. Никакого аванса не было, мэрия все финансы перечисляла нам лишь после полного окончания и приёмки всех работ в конце года. Поэтому ТСЖ приходилось из собственных средств оплачивать разработку и экспертизу ПСД, а затем ещё исхитриться, чтобы дать подрядчикам хоть небольшой аванс на материалы и комплектующие. А потом уговаривать их полгода поработать бесплатно — в ожидании, пока мы не получим от мэрии деньги и полностью не рассчитаемся с ними. Один раз это произошло вообще в последние числа декабря, что стоило нашим подрядчикам больших нервов. По-моему, это лишнее, такой «экстрим» совершенно ни к чему.

ТСЖ «Карла Маркса -61» создано в сентябре 2010 г.  
Дом серии 464-Д, год постройки 1988  
10-этажный, 1-подъездный, 80 квартир  
Общая площадь 2940 м<sup>2</sup>  
Оплата по строке «содержание и текущий ремонт» с 2011 г. по настоящее время - 26 руб/м<sup>2</sup>



у нас был тройной контроль: во-первых, со стороны представителя Управления капитального строительства городской администрации, во-вторых, с помощью нанятого ТСЖ специалиста строительной организации с допуском СРО по строительному контролю, в-третьих, членами правления. Разумеется, на всё оформлялись соответствующие акты.

— *Насколько вообще удачной, с вашей точки зрения, оказалась рассматриваемая программа? Достигла ли она своих целей? Были ли при ее подготовке и реализации допущены какие-то ошибки?*

— Опыт показал, что для участников Программа оказалась безусловным благом, трудности преодолены и уже забылись, а обновлённая инженерная инфраструктура и жилая среда в доме прослужат ещё долгие годы. А что касается ошибок — с учётом названия Программы и скудости выделенных средств вряд ли можно считать ошибкой «отсев» тех МКД в которых нет ТСЖ, ЖСК, ЖК, ведь чтобы воспользоваться целевыми средствами коллективу собственников МКД, как минимум, нужен свой расчётный счёт. При нынешнем региональном капремонте эту роль играет спецсчёт, будем надеяться, что с течением времени он вытеснит «общий котёл», который сводит участие жителей дома в капремонте к минимуму, поощряя тем самым пассивность и иждивенчество.

Наша же муниципальная целевая Программа побуждала людей к активному и ответственному отношению к своему общему имуществу. И попутно содействовало созданию ТСЖ в домах, где у людей ещё не было навыков самоуправления.

Что касается взносов на нынешний региональный капремонт — никто нас от этой обязанности не освобождал, мы взносы, конечно, платим, и деньги копятся на нашем спецсчёте — на следующие ремонты. Один раз мы уже им частично воспользовались, когда капитально отремонтировали кровлю в 2015 году, в планах 2017 года на очереди капремонт внутридомовых электрических сетей в тамбурных распределительных щитах и также за счёт средств, накопленных на отдельном спецсчёте ТСЖ.

*Чтобы вы посоветовали при составлении подобных программ?*

— Властям — не сворачивать финансирование капремонта МКД, а наоборот наращивать, оптимизируя при этом затраты, например, большую экономию может дать использование типовых смет и проектов, ведь дома одной серии



похожи по характеристикам, шахты лифтов у них примерно одинаковые и т. д., тогда каждому дому не придётся выкладывать чуть ли не по 100 тыс. руб. за разработку ПСД и её экспертизу.

Собственникам — развивать в себе хозяйскую ответственность за свой дом, не бояться софинансирования, а наоборот, настойчивее обращаться в свои мэрии, убеждать, аргументированно поддавливать и конструктивно требовать внедрения и увеличения финансирования таких программ, иначе такие дорогостоящие капитальные работы — как замены лифтов, ремонты фасадов, модернизации ИТП и т. д. — большинству собственников МКД финансово никогда самим не осилить при любой форме управления.

*Как вы думаете, если подобные программы появятся в масштабе страны, они приведут к желаемым результатам?*

— Думаю, да. Если бы программы софинансирования на эти цели закладывались в бюджеты городов и регионов, да ещё федералы бы не остались в стороне, то постепенно многое могло бы измениться в состоянии МКД и облике наших городов. А главное — в сознании людей. ■

— *Кто и как выбирал работы и подрядчиков?*

— Какие работы включать в заявку на участие в Программе — это решало общее собрание собственников МКД по предложению правления ТСЖ на основе и анализе дефектных ведомостей. Выбор подрядчиков как на разработку ПСД, так и непосредственно на исполнение работ — это была прерогатива исключительно правления ТСЖ, город в это не вмешивался и никого нам не навязывал. Мы рассматривали, как правило, нескольких претендентов и выбирали, исходя из: а) рекомендаций, б) соотношения «цена-качество». По понятным причинам предпочитали иногородним местным специалистов.

В 2013 мы первым делом заменили отслужившего свой срок старый моголиевский лифт на новенький «ОТИС-2000R». Это не самый дешёвый агрегат, но удобный и надёжный, он стоит своих денег.

— *Как был организован текущий контроль и приёмка результатов работ?*

В случае с лифтом нам сильно повезло: один из собственников жилья в нашем доме — Владимир Китов — был руководителем фирмы, которая монтировала новый лифт. Лучшего контролёра за качеством не найти — какой смысл халтурить на доме, в котором живёшь? А вообще, за всеми работами, включая скрытые работы, приёмку результатов и пуск объектов в эксплуатацию как в отношении лифта, так и при установке ИТП,



**БЫЛО**



**СТАЛО**



#### ОТ РЕДАКЦИИ:

Вот уже полтора десятка лет без малого нам говорят, что Государство Российское не может взять на себя ликвидацию «недоремонта» МКД, накопленного в прежние трудные годы, когда в стране не было «золотого дождя» из нефтедолларов. В обоснование приводят астрономические цифры финансирования и довод, что у Государства таких денег нет, а если бы и нашлись, где гарантия, что «львиную долю» этих денег вездесущая г-жа Коррупция не возьмёт в свои бездонные «закрома»?

Не знаю, как у вас, уважаемые читатели, а у меня в ходе этого разговора возникло чёткое ощущение: да вот же она, эта гарантия. Если бюджетные деньги будут попадать в руки таких людей, как мой собеседник — триллионов потребуется в 2–3 раза меньше той цифры, которой нас регулярно «глушат» с «высоких трибун», страниц СМИ и телеэкранов.

Ведь, к примеру, если послушать коммерческих управдомов, их расчёты убедительно показывают: для того, чтобы УО могла выполнить нормативные требования, предъявляемые

к содержанию и текущему ремонту МКД, жители должны платить ей в месяц порядка 70–100 руб./кв. м. А иные ТСЖ как, например, мурманское «К. Маркса-61» со своим правлением прекрасно содержат дом на 26 руб./кв. м в месяц. Конечно, хотелось бы больше, но и этим обходятся, при этом все довольны. Это не значит, что расчёты у бизнеса «липовые». Нет, они верны, просто подход ко всему коммерческий, а не хозяйский, как у В. А. Мастеренко и ему подобных. И примеров таких масса.

Но если так обстоит дело с содержанием и текущим ремонтом МКД, — почему с капремонтом должно быть по-другому? Там разность двух подходов проявляется ещё сильнее (хотя бы потому, что результаты нагляднее). Более того, каждый вложенный с толком и адресно на счёт таких людей, как мой собеседник, бюджетный рубль может привести с собой ещё один рубль. Из кармана собственника. Если тот будет уверен, что Государство Российское не обманет и не бросит его в трудную минуту.

Правда, сейчас «властная вертикаль», будто бы в пику поговорке: «капремонт без собственника — деньги на ветер», — пустила жилищную сферу России совсем по другому пути. Вместо того, чтобы развивать и поощрять государственно-частное партнёрство в жилищной сфере, «вертикаль» (даже там, где оно было и прекрасно себя зарекомендовало!) заменила его нынешней региональной «пирамидой», основанной на принципе «общего котла» и фактически изолирующей людей от реального участия в капремонте своего дома. Лишь бы не тратить бюджетные деньги — на что? На развитие ремонтно-строительной индустрии, создание новых рабочих мест и улучшение жизни своих граждан... Слава Богу, при принятии 271-го закона удалось отстоять спецсчета, а значит, ТСЖ «К. Маркса-61» и другие его «собратья по разуму» могут продолжить начатое. Что ж, рано или поздно жизнь расставит всё по своим местам, и нам ничего другого не останется, как вернуться на путь истинный. Хотелось бы дожить до этого времени.