|  |  |
| --- | --- |
| **Отдел № 4 по муниципальным образованиям город Армавир, Курганинский, Лабинский, Мостовский, Отрадненский, Успенский районы** |  |
| **НКО «Фонд капитального ремонта МКД»**  Адрес: г. Курганинск, ул. Калинина, 27,  тел. 8 (86147) 2-82-17, 2-57-48  г. Армавир, ул. Карла Либкнехта, д. 59,  тел. 8 (86137) 5-99-65, 5-99-60 |  |

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Обновление жилья. Как устроен капитальный ремонт в России.**

Последние пять лет в России идет капитальный ремонт многоэтажек по новому порядку. С 2012 года собственники квартир в обязательном порядке стали платить ежемесячные взносы, в регионах утвердили долгосрочные программы капитального ремонта многоквартирных домов и создали центры компетенций по организации и проведению ремонтов. Новая система дала дополнительный импульс для развития рынка строительных материалов, оборудования, технологий, специализированных банковских и IT-продуктов.

С начала приватизации жилья в девяностых годах прошлого века подавляющее большинство россиян не осознавало, что в собственность им досталась не только квартира. Вместе с ней собственники получили обязательства по несению расходов на содержание и капитальный ремонт своего дома, включая крышу, инженерные системы, фасад и подвал. Логика владения недвижимостью подразумевает, что собственники несут ответственность за содержание общего имущества. При этом на уровне государства не было сформулировано единых подходов к организации процесса капитального ремонта и к его финансированию. Единственным способом проведения работ было исключительно желание самих собственников собрать дополнительные средства и провести ремонт общего имущества дома. Такой принцип и был положен в основу новой реформы. В конце 2012 года в России приняли законы, определившее новые подходы к капитальному ремонту.

Сколько стоит капремонт

Сейчас в каждом регионе устанавливается минимальный размер взноса на капремонт, который в обязательном порядке оплачивают собственники квартир и других помещений, расположенных в многоквартирных домах. Региональные власти формируют долгосрочные программы капитального ремонта жилого фонда, в которых определяется очередность и вид проводимых работ. На сегодняшний момент общее количество домов, включенных в региональные программы, достигло 737 000. По состоянию на 1 января 2018 года капремонт по отдельным видам работ проведен в 117 000 домов. Это значит, что жители каждого шестого дома в стране должны были на практике ощутить работу новой системы капитального ремонта. По состоянию на конец 2016 года стоимость проведенных работ составила 108 млрд рублей, в 2017 году она достигла 171 млрд. Сложившаяся динамика говорит о завершении этапа формирования системы и ее переходе на стабильный режим работы. С учетом собираемых с населения взносов и дополнительных средств, выделяемых субъектами РФ на уровне региональных и муниципальных бюджетов, общий оборот отрасли составляет 200 млрд рублей. Интересна и динамика изменения уровня собираемости взносов. На старте реформы в 2015 году этот показатель был равен 75%, в 2016 году средний уровень собираемости составил 85,7%, в 2017-м, — 92,1%. Такие результаты свидетельствуют о том, что новая система капитального ремонта прижилась, вырос уровень вовлеченности собственников в процесс организации и проведения работ.

Кто и как финансирует капремонт

Действующее законодательство предусматривает два способа формирования фонда капитального ремонта. Первый — «общий котел», когда собственники оплачивают взносы на счет регионального оператора, а тот в свою очередь организует проведение работ в рамках региональных программ: проводит техническое обследование, формирует задание на проектирование, отбирает подрядчиков, контролирует ремонт. Второй — «специальный счет». При таком способе собственники дома копят взносы на капремонт на отдельном счете, сами организуют и контролируют работы.

По данным на 1 января 2018 года, на специальные счета приходится 17,6 % от общей площади домов, входящих в региональные программы. Темпы проведения капитальных ремонтов домами, формирующими фонд на специальном счете, остаются низкими. Ежегодно собственники таких домов собирают примерно 30 млрд рублей, а ремонты проводят на сумму чуть более 10 млрд рублей. Причиной такого низкого показателя может являться совокупность двух факторов: недостаточность компетенции у собственников для организации процесса и необеспеченность деньгами. Средняя сумма, собранная на одном доме со спецсчетом, оказалась равна 1 млн рублей. Для того, чтобы провести полноценный ремонт одного конструктивного элемента дома, этого недостаточно. Оптимальным решением вопроса является развитие системы кредитования специальных счетов, однако в этом сегменте нет устоявшейся всероссийской практики. Дополнительным источником финансирования капремонта могут служить энергосервисные контракты. Инвестор вкладывает свои средства в ремонт общего имущества многоквартирного дома, а возвращает их за счет полученной в последствии экономии по потреблению энергоресурсов. Что касается недостаточной компетенции у собственников домов, формирующих фонд на специальных счетах, то в некоторых регионах есть практика создания для них центров организации капитального ремонта (к примеру, в Ярославской области). Они оказывают методологическую и практическую помощь в организации работ. В большинстве регионов информационно-разъяснительной работой о системе капитального ремонта занимаются региональные операторы при участии общественных организаций.

На что тратят деньги

На сегодняшний момент система капитального ремонта — это емкий рынок, участниками которого являются не только собственники, региональные операторы и подрядные организации, но и производители материалов, разработчики технологий, банки, расчетные центры, страховщики, электронные торговые площадки, IT и энергосервисные компании. Регулярная потребность системы в материалах и технологиях сформировала пласт производителей, прицельно сориентировавших свое производство на обеспечение нужд капремонта. Согласно анализу краткосрочных планов, на ремонт инженерных систем дома (электрика, тепло, газ, водоснабжение, водоотведение) приходится 28% от общего объема запланированных работ, на ремонт крыш — 27%, на ремонт или замену лифтового оборудования — 18 %, на ремонт фасадов — 17%, оставшиеся 10% — это ремонт подвальных помещений, фундамента и дополнительные виды работ, предусмотренные законами субъектов России.

Наиболее четко динамика видна по объему замены лифтов. Если в первые годы в рамках реализации программ капитального ремонта на замену лифтов приходилось всего 5% от всего объема проводимых работ, то в 2017 году — более 15%. При этом в рамках требований законодательства и ценового сегмента (стоимость работ при капремонте ограничена размером предельной стоимости работ, установленной в каждом субъекте) это преимущественно лифты российского производства. Рынок достаточно быстро реагирует на запросы системы.

Последний тренд — использование материалов и технологий, позволяющих сократить срок производства работ и последующие эксплуатационные расходы на содержание дома, увеличить межремонтные периоды. На старте применение инновационных технологий носило точечный характер, теперь это становится распространенной практикой. Например, если для ремонта плоских крыш традиционно применяли наплавляемые битумные рулонные покрытия, то сейчас в отдельных регионах практикуют технологию мембранного покрытия, а также инновационные разработки, например, теплоизоляционный материал — пеностекольный щебень.

Как осовременить капремонт

В целом система капремонта показала свою работоспособность. На данном этапе важно закрепить полученный результат и обеспечить качество проводимых ремонтов, причем с акцентом на внедрение новых технологий, учитывающих жизненный цикл зданий и дальнейшие эксплуатационные расходы на содержание дома. Регулирование качества возможно через стандартизацию процессов проектирования и проведения работ, а также унификацию подходов к определению материалов и технологий, используемых при капремонте. Действующие государственные стандарты (ГОСТы) являются устаревшими, так как принимались без учета специфики жилищного законодательства и новой системы капитального ремонта. Подкомитет «Организация и управление капитальным ремонтом МКД» технического комитета по стандартизации Росстандарта России совместно с профессиональным объединением региональных операторов капитального ремонта уже ведет работу по разработке необходимых ГОСТов. Формирование единых требований, с одной стороны, очистит рынок от недобросовестных производителей, с другой — даст дополнительный стимул к развитию предприятий, готовых занять свою нишу на рынке капремонта.

Более подробную информацию по этим и другим, интересующим Вас, вопросам можно получить у специалистов отдела №4 по муниципальным образованиям город Армавир, Курганинский, Лабинский, Мостовский, Отрадненский, Успенский районы НКО «Фонд капитального ремонта МКД» по адресам:

г. Курганинск, ул. Калинина, 27, тел. – (86147) 2-82-17, 2-57-48;

г. Армавир, ул. ул. Карла Либкнехта, д. 59, тел. – (86137) 5-99-65, 5-99-60;

e-mail: 23fond-04@mail.ru, сайт: www.kapremont23.ru или капремонт 23.рф.

Источник: <http://forbes.ru/biznes/364083-obnovlenie-zhilya-kak-ustroen-kapitalnyy-remont-v-rossii>