

Петр Павлович, в чем состоит необходимость принятия и реализации такой масштабной программы?

Разрабатывая городскую целевую программу, мы исходили из того, что вопрос фактического управления многоквартирными домами собственниками помещений может быть решен только после выполнения бывшими наймодателями обязательств по капитальному ремонту. В противном случае большинство граждан, ставших собственниками после приватизации жилых и нежилых помещений, не смогут самостоятельно сделать ремонт. Следовательно, они будут нести большие затраты по эксплуатации и ремонту многоквартирных домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии. В связи с этим в документе прописано, что к зоне ответственности города по капитальному ремонту относятся многоквартирные дома, в которых созданы ЖК, ЖСК и иные специализированные потребительские кооперативы; дома, ранее находившиеся в государственности, в которых созданы и действуют в установленном порядке ТСЖ, а также дома, находящиеся в управлении действующих в установленном порядке ТСЖ, которые созданы путем реорганизации ЖК и ЖСК.

Какие именно дома попадают в сферу действия программы?

Если говорить о капитальном ремонте, то мы сегодня заявляем москвичам, что до 2014 года правительством города каждый дом будет капитально отремонтирован – комплексно либо выборочно. Тот или иной дом, который не подлежит ремонту, будет поставлен под реконструкцию с отселением. Что касается сноса, то в первую очередь в эту категорию попадают пятиэтажные дома различных серий, а также дома с деревянными перекрытиями высотой до пяти этажей, если они не являются памятниками истории и архитектуры. Весь остальной жилищный фонд будет отремонтирован. Снос домов предстоит осуществить по отдельной программе, и, конечно, она будет достаточно объемной. Приведу только одну цифру: 32 млн. квадратных метров – такова жилая площадь в домах, которые в перспективе подвергнутся сносу. Конечно, сегодня направлять средства на ремонт тех домов, которые мы планируем снести через два или три года, просто абсурдно. В целом в городе около 213,5 млн. квадратных метров жилых площадей. Это примерно 32 тыс. жилых домов, принадлежащих городу и предприятиям, организациям различных форм собственности, жилищно-строительным кооперативам. Все это будет отремонтировано или направлено под реконструкцию и снос.

А что будет, например, со сталинскими высотками?

Они входят в число строений, подлежащих капитальному ремонту. Если говорить о том, какому виду ремонта подвергнется конкретный дом – комплексному капитальному или выборочному, то здесь соответствующую оценку дает Мосжилинспекция. Именно этот орган в столице осуществляет мониторинг и выдает заключение о состоянии тех или иных конструкций и инженерных систем в жилых домах. На основании этих заключений мы и принимаем решения. Будут отремонтированы дома, построенные до 1991 года, то есть до того момента, когда в стране была организована приватизация жилищного фонда, в ходе которой москвичи должны были получить его в отремонтированном виде.

Есть ли точные цифровые показатели, характеризующие масштабы предстоящей работы? Каковы вообще объемы жилищного фонда, который нуждается в капитальном ремонте?

На заседании Правительства Москвы мы представили достаточно подробную программу. Из более чем 213 млн. квадратных метров жилой площади зона ответственности правительства на данный момент распространяется на 164 млн. квадратных метров. Учитывая дома, которые будут направлены под снос и на реконструкцию, мы должны за эти семь лет охватить различными видами ремонта 117,5 млн. квадратных метров жилой площади. Из них около 13 млн. квадратных метров подлежат комплексному капитальному ремонту, остальные площади – выборочному капитальному ремонту. Еще раз должен подчеркнуть: независимо от этажности и года постройки до 1991 года дома подлежат ремонту

на основании заключений Мосжилинспекции.

Списки конкретных домов, которые будут ремонтироваться, уже составляются?

Такие списки есть, поадресная программа у нас разработана до 2010 года. Мы намерены вести работу следующим образом. Приходим в квартал в том или другом районе города, комплексно капитально или выборочно капитально ремонтируем дома, приводим в порядок все инженерные сети и наружное освещение, ремонтируем капитально двор со всеми его функциональными площадками, включая объекты социального и культурно-бытового

вида ремонта. Есть выборочный, когда производится от трех до пяти различных видов работ, и комплексный капитальный, который предполагает уже ремонт инженерных систем по нескольким направлениям. Это уже более серьезная задача, которая встает перед нами. И без жителей, без их участия, без ТСЖ и других объединений жителей с нею не справиться. Это достаточно важная проблема, над которой придется всем вместе работать.

Понесут ли какие-то затраты в ходе ремонта сами жители?

На сегодня правительство города все затраты принимает на себя. Даже в отношении тех пяти процентов, кото-

лексному капитальному ремонту. Непосредственно для проведения этих работ требуется 56 – 60 тыс. человек. Еще примерно 40 тыс. человек – это те, кто будет обслуживать этот ремонт, работая на предприятиях промышленности и на транспорте. Чтобы сократить объем непроизводительного труда, отдельные виды работ мы будем осуществлять непосредственно на наших предприятиях стройиндустрии. Здесь будут создаваться заготовки, целые элементы и конструкции для проведения капитального ремонта. Например, при замене систем отопления заготовки лучше делать не на месте, а на производстве, в цехе. Или, допустим, производя ремонт в местах общего пользования в домах типовых серий, можно доставлять на место работ уже рас-

сальные обследования, и на снимках, сделанных в инфракрасном излучении, хорошо видно свечение, исходящее от крыши и стен отдельных серий домов, которое свидетельствует о больших потерях тепла.

В связи с предстоящим ремонтом большинство москвичей наверняка волнует вопрос об отселении на время проведения работ. Чего здесь ждать людям?

Та программа капитального ремонта, которую мы представили правительству города, не предусматривает отселения жителей. Что же касается сноса и реконструкции, запланированных в объеме около 40 млн. квадратных метров, то для этой категории домов будет отработана отдельная программа. Вы знаете, что в городе действует положение, в соответствии с кото-

Петр БИРЮКОВ:

РЕМОНТИРОВАТЬ БУДЕМ КВАРТАЛАМИ

Недавно правительство столицы рассмотрело на своем заседании городскую целевую программу капитального ремонта многоквартирных жилых домов «Ответственным собственникам – отремонтированный дом» на 2008 – 2014 годы.

Программа будет дорабатываться, однако основные ее параметры обозначены уже четко. С вопросами о том, как будет решаться эта масштабная задача, мы обратились к первому заместителю мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководителю Комплекса городского хозяйства Петру БИРЮКОВУ.

назначения, а затем передаем отремонтированный квартал для эксплуатации в нормальном и добротном состоянии, в современном, с точки зрения архитектуры, облике.

Начнется ли реконструкция с какого-то конкретного округа? Или в расчет будут приниматься прежде всего серии жилых строений и время их возведения?

Работа будет вестись одновременно по всему городу, по всем округам и районам. Но в планы на 2008 год мы включаем только дома типовых серий. А вот в последующие годы, начиная с 2009-го и дальше, возьмем в работу и дома, построенные по индивидуальным проектам. Надо отметить, что доля таких жилых строений во всей нашей программе составляет примерно 15 – 16 процентов.

То есть их немного в общей массе?

Лучше сказать – относительно немного.

Какие критерии определяют очередность проведения ремонта? Он начнется с самых старых домов или с тех, где работы сравнительно немного?

В первую очередь начинаем ремонтировать те дома, которые взяли в управление товарищества собственников жилья (ТСЖ). Ведь наша цель состоит не только в том, чтобы вложить в эту работу примерно 470 млрд. рублей государственных средств, но и в том, чтобы отремонтированный жилищный фонд был передан в надежные руки собственника. И мы просим москвичей активно участвовать в этой работе, создавая ТСЖ. Когда товарищество само определит для себя и эксплуатирующую организацию, и управляющую компанию, тогда каждый житель придет к пониманию, что это действительно его дом. И уже все вместе будут решать, что именно на сегодня должно быть сделано в доме в первую очередь – ремонт лестничной клетки или кровли, благоустройство дворовой территории и т. д.

Но, как правило, ТСЖ активно формируются чаще всего в хороших и новых домах...

Не могу согласиться с таким утверждением. Создают ТСЖ и в хороших домах, и в тех, которые требуют ремонта. Но у нас ведь предусмотрено два



ФОТО КРИЯ СТРОКОВА

по решению федерального правительства должны вносить на капитальный ремонт сами жители, мы говорим: эти расходы город тоже берет на себя. Поэтому москвичи не будут платить за капитальный ремонт ни копейки. А вот с того момента, когда мы отремонтируем дом и передадим его ТСЖ, тогда по закону каждый собственник жилья должен будет делать соответствующие отчисления на будущий ремонт.

Кто будет проводить работы? Предполагается ли конкурсная процедура отбора организаций, производящих ремонт?

Поскольку в данном случае речь идет о средствах из бюджета города, то по действующему законодательству их освоение и выполнение тех или иных видов работ могут осуществляться только на условиях конкурса. Мы сейчас готовим необходимую документацию и материалы для их проведения. Приглашаем к этой работе все организации, которые имеют лицензию на проведение ремонтных и строительномонтажных работ. Задача перед нами стоит весьма объемная. Уже на 2008 год по городу намечено провести выборочный капитальный ремонт примерно 13 млн. квадратных метров жилой площади, еще 650 тыс. квадратных метров подлежат комп-

роенные в цехе элементы покрытия на пол. Заготовку всех столярных изделий, балконных ограждений и т. д. тоже необходимо производить в производственных цехах. Мы очень активно будем заниматься вопросами ремонта и изменения облика фасадов зданий. Здесь тоже потребуются наладчиков в условиях промышленного производства. На сегодня нас беспокоит устройство плоских кровель, над этим сейчас усиленно работают наши архитекторы и проектировщики. Они готовят нам свои предложения.

Очевидно, что в ходе такого ремонта жилье, по сути дела, модернизируется. Какие новинки будут применены в ходе работ?

Мы уже привыкли к тому, что сейчас при прокладке систем отопления используются не металлические трубы, а металлопластиковые. Применяются совсем другие нагревательные приборы. Мы сейчас говорим об учете всех видов ресурсов, потребляемых в доме, а это означает, что капитальный ремонт обязательно сопровождается установкой соответствующих приборов и оборудования. В качестве новинки мы предлагаем устройство балконов и лоджий, утепление фасадов и кровель. Ведь сейчас проводятся спе-

рым при сносе дома граждане отселяются в пределах того района, где они живут. Есть также отдельные строения, являющиеся памятниками истории, есть большие дома с деревянными перекрытиями, сосредоточенные в основном в центральной части города, в отношении которых тоже готовится специальная программа. Она и предусматривает строительство жилья для переселения и временного отселения. Затем, после окончания работ, по желанию жители будут возвращаться в свои старые дома и квартиры, но уже отремонтированные.

В какие сроки будет производиться капитальный ремонт? Вопрос не праздный, поскольку жители в этот период терпят неудобства.

Да, определенные неудобства неизбежны. Но ведь при самостоятельном ремонте собственной квартиры мы всегда терпим те или иные неудобства. Терпим во имя того, чтобы потом нам жить стало лучше и комфортнее. Существует нормативный срок, который отсчитывается с момента получения технического задания и ориентированный на завершение ремонта примерно в течение восемнадцати месяцев. Но мы полагаем, что должны укладываться примерно в одиннадцать месяцев – такой срок устанавливается нами для комплексного капитального ремонта. Однако это не значит, что в конкретном подъезде жители квартир, расположенных вдоль одного стояка с первого по девятый этаж, должны терпеть неудобства все эти одиннадцать месяцев. Называя этот срок, мы имеем в виду в целом ремонт дома. Если все жители будут организованно предоставлять нам возможность вести ремонт инженерных систем, работы будут идти достаточно быстро: полтора-два месяца – и мы уходим из подъезда.

Итак, ремонт производится полностью за счет города. Но что делать, если те люди, которые непосредственно занимаются ремонтом, будут, скажем так, ненавязчиво предлагать хозяевам оплатить какие-то работы? Предложат, например, пенсионерке за плату вынести из квартиры снятые трубы и батареи отопления, перенести какие-то вещи, балкон переделать...

Во-первых, такие поборы недопустимы. Мы будем строго подходить к оценке подобных фактов и в целом к организациям, которые в ходе ремонта проявят такую «самодетельность». Меры примем соответствующие – вплоть до лишения лицензии. Но надо иметь в виду и следующие обстоятельства: каждый собственник или наниматель обязан предоставить жилье для ремонта. И если, например, на балконе находятся домашние вещи, хозяин квартиры должен решить этот вопрос. Но если речь идет об одиноких престарелых людях, состоящих на учете в органах социальной защиты, им, вне всякого сомнения, должна быть оказана помощь со стороны районных властей. Если они обратятся с какой-то просьбой, им не откажут. Кстати, и ТСЖ, созданное в доме, в состоянии координировать решение такого рода вопросов.

До начала реализации программы остается не так много времени. Когда о предстоящем ремонте узнают жители первых домов, включенных в план 2008 года?

К концу нынешнего года их проинформируют о сроках ремонта. А начнется работа уже в январе.

**Беседу вел
Петр ПОЛЫНОВ**