

Время капремонта приближается

Более 10 лет назад в Гулькевичском районе начались работы по капитальному ремонту многоквартирных домов

АНАСТАСИЯ Жилина

■ Запущенная по всей стране в 2014 году региональная система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является одним из самых масштабных проектов модернизации жилищного фонда, который когда-либо проводился в России.

Проект направлен на обеспечение безопасности проживания населения, снижение уровня износа жилищного фонда, сокращение количества аварийного жилья. Постановлением главы (губернатора) Краснодарского края от 31.12.2013 № 1638 была утверждена «Региональная программа капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края, на 2014-2043 годы».

Если говорить простыми словами, то региональная программа – это в первую очередь документ планирования, определяющий для каждого многоквартирного дома, какие работы по капитальному ремонту и в какой срок должны быть проведены, а также основа для контроля своевременности проведения капитального ремонта. Документ формируется на основании актуальных данных, предоставленных органами местного самоуправления – городского округа, муниципального округа или муниципального района, и ежегодно актуализируется. При актуализации из программы исключаются многоквартирные дома, которые с момента последней актуализации региональной программы признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, и включаются многоквартирные дома – новостройки.

Документ включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории Краснодарского края, за исключением тех, что прописаны в ч.2 ст.168 ЖК РФ, перечень услуг и работ по капремонту по каждому дому и плановый период проведения по каждому виду услуг и иные сведения, подлежащие включению в региональную программу, документ включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории Краснодарского края, за исключением тех, что прописаны в ч.2 ст.168 ЖК РФ, перечень услуг и работ по капремонту по каждому дому и плановый период проведения по каждому виду услуг и иные сведения, подлежащие включению в региональную программу,

согласно законодательству.

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту, финансирование которых осуществляется за счёт средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт: ремонт фундаментов, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, фасада, крыши, внутридомовых инженерных систем: электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения и отопления, газоснабжения, водоотведения. А также замена, модернизация и ремонт лифтов и лифтового оборудования, подготовка проектной документации, проведение экспертизы проекта, проведенная строительного контроля со стороны заказчика. Основным источником финансирования работ по капитальному ремонту являются средства собственников помещений, уплачиваемые ежемесячно в виде взносов на капремонт и формирующие фонд капитального ремонта дома.

Госпрограмма в помощь жильцам

Заместитель главы Гулькевичского района Елена Салмина рассказала, как работает краевая программа в муниципалитете:

«В эту программу с 2014 года были включены все многоквартирные дома, находящиеся на территории Гулькевичского района. В специальную электронную форму поселенческими администрациями были занесены паспортные данные по каждому многоквартирному дому, находящемуся в их поселении, начиная от года постройки, характеристик материала, из которого он был построен, даты последних ремонтов и т.д. На основании этих данных был сформирован план поэтапного включения домов в региональную программу капитального ремонта.»

«С тех пор каждый год фонд капитального ремонта определяет ряд многоквартирных домов, которые запланированы к ремонту на будущий год, и устанавливает лимит финансирования на эти цели. Списки всегда очень большие, а денег не хватает, чтобы все дома сразу отремонтировать. Поэтому, как правило, в краткосрочный план

включаются первые по списку дома. Отдать приоритет тому или другому дому невозможно, они все в равных правах по физическому износу и по остальным параметрам, к тому же это нарушение законодательства. За этим строго следит прокуратура.

«Единственное, что мы могли сделать до недавнего времени, это включить в список дом, где есть особая срочность, например, в аварийном состоянии находится несущие конструкции или инженерные коммуникации. Но с прошлого года этот вопрос – прерогатива Министерства ТЭК и ЖКХ Краснодарского края, они принимают решение о досрочном включении дома в программу капремонта.»

Администрации поселений решают вместе с жильцами приоритетные задачи по предстоящему капремонту, определяют, что в первую очередь нужно отремонтировать. Как правило, это либо кровля, либо фасад, поскольку это самые дорогостоящие виды работ, которые своими силами отремонтировать невозможно. Зачастую, даже при хорошей платежной дисциплине жильцов, накопленного домов фонда не хватает на проведение работ. В таком случае есть возможность воспользоваться заимствованием средств (без процентов) у краевого фонда капитального ремонта.»

Основным и обязательным условием предоставления средств является обеспечение их возврата в установленный срок. Максимальный срок для возврата 30 лет. Никаких дополнительных платежей собственникам совершать не надо, возврат займа происходит путем уплаты ежемесячных взносов на капремонт по квитанциям. Таким образом, работы проводятся за счет накопленных собственниками средств и заемных средств фонда капитального ремонта. Когда решение собственниками принято, оформляется протокол общего собрания и акт осмотра, в которых прописаны все позиции. Затем эти документы изучает фонд капремонта и после согласования с ними администрацией Гулькевичского района принимается подписанное главным постановлением о включении в краткосрочный план на три года списка отобранных домов.»

«Всего по Гулькевичскому району в региональную программу капитального ремонта включено 473 многоквартирных дома.



Глава района Александр Шишикин в личном контроле держит качество выполненных работ.



Дом №42 по ул. Ленинградской г. Гулькевичи включен в программу капремонта. / ФОТО АНАСТАСИИ ЖИЛИНОЙ.

Слово за фондом капремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на

капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда

капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение 4 месяцев с даты официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен их дом, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

С 2014 года на территории края во исполнение требований закона была создана некоммерческая организация «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов», которая выполняет функции регионального оператора по реализации долгосрочной программы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах во

всех муниципалитетах Краснодарского края.

Отдел фонда капитального ремонта многоквартирных домов по Гулькевичскому, Кавказскому, Тбилисскому и Новокубанскому районам возглавляет с самого его основания Сергей Азарян. Он рассказал о том, как работает фонд совместно с администрацией муниципалитета, жителями домов, участвующими в программе, и с подрядными организациями.

«После того, как глава района поднимет постановление об утверждении списка домов, включенных в краткосрочный план на ближайший год, фонд выходит с этим списком и техзаданием по капитальному ремонту на электрические торговые площадки и определяет подрядчиков. За эти годы уже сформировался определенный костяк среди подрядных организаций, которые завоевали авторитет на этом рынке услуг, доказав свою надежность и профессионализм. Они обязательно вносятся в реестр квалифицированных подрядных организаций Департамента строительства Краснодарского края. В их задачу входит не только выполнение обязательств по строительно-монтажным работам, от них требуется разработка проектной документации.»

На этом этапе подрядчик выезжает на объект, где с собственниками помещений дома решает некоторые вопросы при составлении проекта будущих работ. Чаще всего это касается работ по ремонту фасада. Если жители дома активные, они могут что-то предложить, например, выбрать цветовую гамму. Меньше активности в вопросах ремонта инженерных коммуникаций и крыши. Ну здесь понятно, узкая специфика, мало кто разбирается, людям главное, чтобы крыша не текла и трубы работали исправно.»

«Вопросами закупки материалов занимается подрядчик, согласно техзаданию, разработанному нашим фондом. Смета проходит обязательную экспертизу. Сумма не должна превышать предельно допустимую. После согласования сметы подрядные организации приступают к работам, сотрудники - специалисты фонда и я лично контролируем весь процесс. Сами жители тоже держат на контроле сроки и качество исполнения работ при возможности и желании.»

«Протоколом общего собрания собственников помещений выбирается представитель от дома, кто потом будет принимать работу. Мы называем его подписантом, и это не всегда старший по дому, любой, кто готов взять на себя это обязательство. Мы с ним держим связь, общаемся

как лично, так и в телефонном режиме на протяжении всего периода работ по капитальному ремонту.»

«Кроме этого, на каждом доме, где начались работы по капремонту, есть информация с необходимыми номерами телефонов. Люди звонят, кто-то задает уточняющие вопросы, вносят предложения, кто-то хвалит...»

«Это поначалу, когда фонд только начинал работать, люди не доверяли новой системе. А в последние годы идет позитивная динамика по отношению к программе капремонта, причем со стороны всех участников процесса: органов местного самоуправления, управляющих организаций и самих собственников. Стороны активно включены в процесс: и управляющие организации, которые за эти годы уже оценили преимущества программы и заинтересованы в капремонте жилищного фонда, который им потом обслуживать; и муниципалитеты, которые не затягивая процесс, оперативно утверждают краткосрочные планы; и собственники, которые все чаще параллельно с работами по капитальному ремонту подключаются к приведению в порядок придомовой территории и мест общего пользования.»

«Да и мы заметно выросли в профессиональном плане, постоянно обучаемся, тесно общаемся с коллегами из других субъектов Российской Федерации, повышаем уровень своего мастерства и специалисты подрядных организаций. Жители все это тоже замечают, благодарят за профессиональный подход к работе. Бывают, конечно, и замечания, которые оперативно устраняем. В любом случае акт приема без положительной оценки собственников помещений в доме подписан не будет! И подрядчик, пока не доведет работу до конца, деньги не получит. Гарантийный срок капитального ремонта - 5 лет. Мы стоим на страже интересов жильцов каждого дома, участвовавшего в программе капитального ремонта, - подчеркнул в завершение общения Сергей Азарян.»

Дом отремонтирован, принимайте!

В августе в п. Кубань был сдан после капитального ремонта многоквартирный дом № 2 по ул. Рабочей. Объект с рабочим визитом посетил глава Гулькевичского района Александр Шишикин. Его заместитель Елена Салмина и начальник 11-го отдела Фонда капитального ремонта МКД по Кавказскому, Гулькевичскому, Новокубанскому и Тбилисскому районам Сергей Азарян рассказали о том, как проводились работы. Жители

дома благодарили за обновление дома.

– Все работы профессионально, ответственно - такие молодцы, даже замечаний не приходилось делать, начальник все работы держал на постоянном контроле, – рассказывает главе района старшая по дому Любовь Лаптева.

– Дом был в очень плохом состоянии, у меня проблематика была в трех местах, а на втором этаже живу. Работники сделали все быстро и качественно. Вот сколько после этого прошло дождей – все сухо. Спасибо большое, я очень благодарна, потому что это была огромная проблема уже давно, – рассказывает Лидия Долгополенко.

Общая стоимость строительно-монтажных работ на данном доме составила свыше семи миллионов рублей. Здесь был проведен капитальный ремонт инженерной системы теплоснабжения, крыши и фасада. Глава района оценил качество отделки фасада «красивый короед»:

– Да, не по-детски сделано. Нормальный «короед» как на коммерческих зданиях, – добавляет Сергей Азарян.

– А посмотрите, какой отенок – красота, – вторит ему кто-то из жильцов.

– Оценка жителей для нас самое главное. Мы совершенствуем свою работу, стремимся, чтобы людям нравилось. Мы впервые на этом доме попросили поиграть с серой цветовой гаммой, жильцы сами попросили. Мы подобрали, они одобрили, получилось очень даже хорошо, – прокомментировал позже в интервью проделанную работу Сергей Азарян.

– У нас дом был сдан в эксплуатацию в 1983 году, и с тех пор кровля не менялась, только ремонтировали местами, когда сильно лило, – рассказывает Валентина Сидельникова.

За эти годы отдельно собирали деньги на текущий ремонт дома – делали отливки, заменяли стоки с горячей и холодной водой, обновляли канализационную трубу от дома до колодца, установили металлические двери в подъездах, сделали там ремонт.

Благодаря участию в региональной программе фондом капитального ремонта выделяются заемные денежные средства на капитальный ремонт крыши, фасада, а также внутридомовой инженерной системы электро- и теплоснабжения. Общая сумма свыше 13 млн рублей. Наглядный пример того, как программа капремонта дает возможность подарить «вторую жизнь».

Наша очередь

Среди тех, кто на очереди, - дом № 42 по ул. Ленинградской. Ухоженный с виду жилой объект, видно, что жильцы следят за своей общественной территорией: уютная зона отдыха, ухоженные клумбы, в подъезде чисто, оштукатуренные стены.

Старшая по дому Екатерина Лесничая живет в этом доме с 2005 года, вспоминает как первый раз с недоверием отнеслась к перспективам региональной программы: «Я не верила, что она будет работать, сроки вступления в программу были так далеки, а деньги уже начали собирать».

– Да некоторые думали, что очередная финансовая пирамида, как с ваучерами было. Но в целом люди понимали, что это все-таки государственная программа, федеральный закон, поэтому деньги все вносили исправно, – дополняет соседку Валентина Сидельникова, которая до нее много лет выполняла функции старшей по дому.

С 2014 года было собрано чуть более 1 млн рублей, что составило свыше 92 % от общей собираемости. На общем собрании было принято решение отремонтировать в первую очередь кровлю. В последние годы она так обветшала, что, по словам жителей, строители отказывались даже просто латать дыры крыши. Это было бесполезно и чревато окончательным ее разрушением.

– Я живу на пятом этаже, и как дождь, так квартиру заливает, – говорит Екатерина Лесничая.

– А когда был сильный ветер, даже куски шифера с крыши падали, – добавляет Елена Гусева.

– У нас дом был сдан в эксплуатацию в 1983 году, и с тех пор кровля не менялась, только ремонтировали местами, когда сильно лило, – рассказывает Валентина Сидельникова.

За эти годы отдельно собирали деньги на текущий ремонт дома – делали отливки, заменяли стоки с горячей и холодной водой, обновляли канализационную трубу от дома до колодца, установили металлические двери в подъездах, сделали там ремонт.

Благодаря участию в региональной программе фондом капитального ремонта выделяются заемные денежные средства на капитальный ремонт крыши, фасада, а также внутридомовой инженерной системы электро- и теплоснабжения. Общая сумма свыше 13 млн рублей. Наглядный пример того, как программа капремонта дает возможность подарить «вторую жизнь».

Среди тех, кто на очереди, - дом № 42 по ул. Ленинградской. Ухоженный с виду жилой объект, видно, что жильцы следят за своей общественной территорией: уютная зона отдыха, ухоженные клумбы, в подъезде чисто, оштукатуренные стены.

Факт

Всего в этом году по региональной программе капитального ремонта отремонтировано восемь многоквартирных домов на общую сумму свыше 44 млн руб. Еще 14 домов планируется отремонтировать в следующем.