

В краткосрочные планы могут внести изменения с учетом процентов собираемости средств

Капремонт будет проводиться в домах без долгов

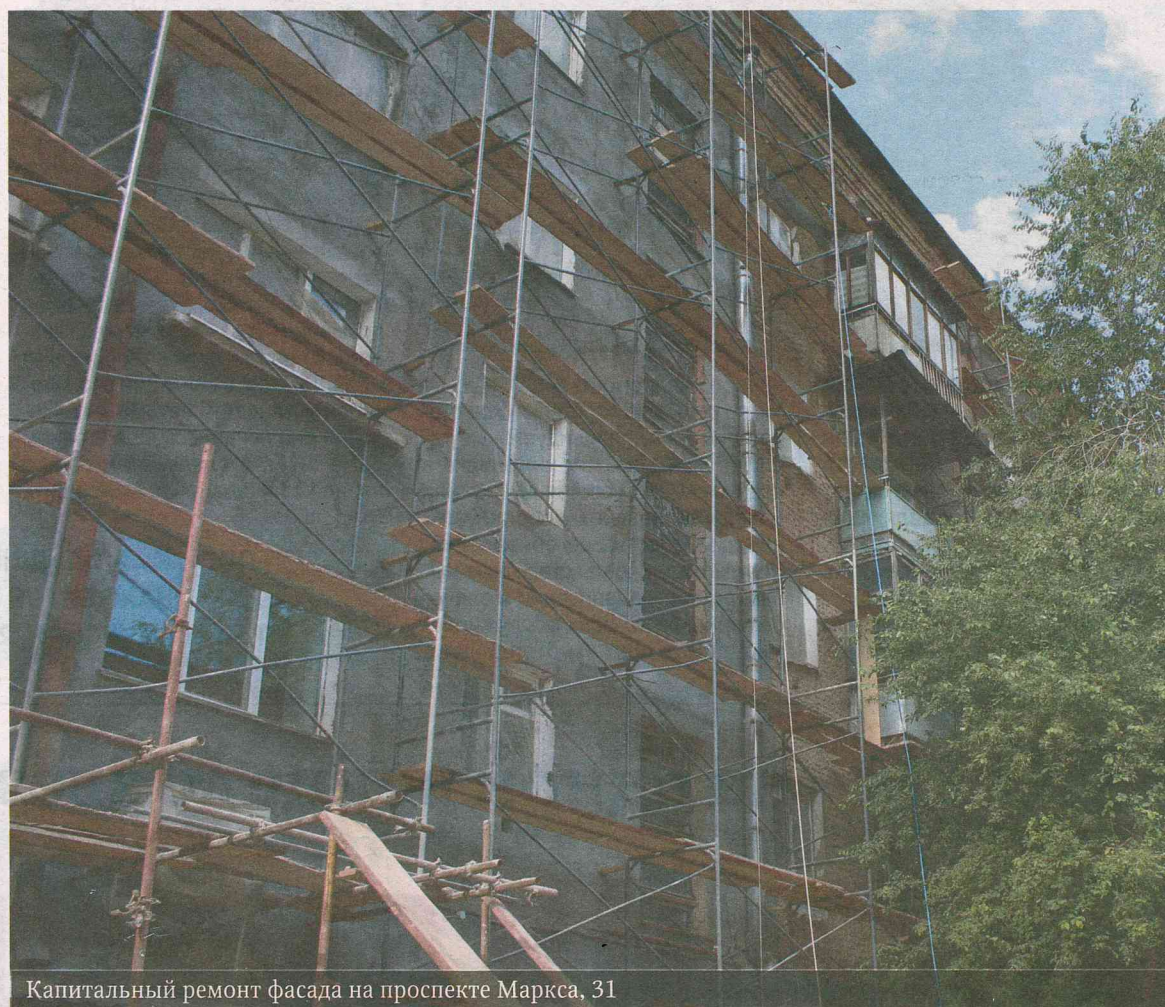
Чтобы выполнить имеющиеся планы капитального ремонта, необходима господдержка. Одними средствами собственников не обойтись. В связи с этим местным властям необходимо будет решить вопрос: изыскать в бюджете средства или сократить планы. Если учесть, что на федеральном уровне собственникам поставлено условие «заплатят все – отремонтируем», то, скорее всего, списки домов будут оптимизированы. И в аутсайдерах останутся дома с процентом оплаты взносов, не дотягивающим до определенного уровня. Об этих изменениях и общей картине капремонта в регионе «ДГ» рассказал директор Фонда капитального ремонта Омской области Александр Рудюк.

– Александр Сергеевич, темпы капремонта постепенно набирают обороты, тем не менее отставание от плана есть. Основная причина несоответствия графику в финансовой составляющей?



– Если смотреть цифры в целом по стране, то отремонтировано порядка 16 000 домов, а темпы ремонта выросли примерно в два раза по сравнению с прошлым годом. Что касается Омской области, то на 31 декабря 2015 года выполнение ремонта составило 230 домов, около 300 у нас было в работе. Всего 530 МКД было охвачено капитальным ремонтом. По данным на 12 октября 2016 года, количество отремонтированных МКД составляет 773 дома, в работе – 374 дома. То есть всего 1 147 МКД охвачено капитальным ремонтом по региональной программе. Ожидается, что на 31 декабря 2016 года сдадим порядка 1 300 объектов, в работе будут около 400. Всего выходит 1 700 многоквартирных домов.

Таким образом, количество отремонтированных домов уже увеличилось почти в три раза, а к концу года возрастет в пять раз. Кроме того, в два раза больше домов по сравнению с прошлым годом принимают участие в регио-



Капитальный ремонт фасада на проспекте Маркса, 31

нальной программе капитального ремонта, а будут принимать – в 3,5 раза больше.

– Если учесть цифры по стране, то у нас неплохие результаты.

– Результаты очень неплохие. Дело в том, что в Омской области изначально была взята высокая планка. На реализацию краткосрочного плана 2014 года, а это около 500 объектов, у нас было всего четыре месяца, приходящихся на осенне-зимний период. Обязательства по взносам у собственников возникли в сентябре, государственная поддержка пришла в октябре. Следует учитывать и то, что прежде чем подрядная организация приступит к своим работам, каждый объект проходит несколько стадий: от создания дефектной ведомости до заключения договора. В среднем это процесс занимает около 3-4 месяцев. Вот и получили такие результаты. В других регионах программа начиналась с небольшого количества домов, и некоторые еще не достигли пиковых значений.

По краткосрочному плану на три года – с 2014 по 2016 год – мы должны были отремонтировать около 3 000 домов на сумму 10 миллиардов рублей. У нас всего 2,3 миллиарда. Когда программа формировалась, предполагалось, что 60% финансирования ремонта будет осуществляться на господдержку – из

Эвалар Препаратов с кальцием много, а Горный кальций - один! Кальций+витамин D3+ горное мумие

«Горный кальций D3» полностью восполняет дефицит кальция в организме за счет сочетания в 1 таблетке кальция, витамина D3 и алтайского мумие¹.

«Горный кальций D3» способствует:

- лучшему усвоению кальция
- укреплению костей, волос, ногтей, зубов
- снижению риска возникновения травм
- более быстрому восстановлению костной ткани при травмах

Горный кальций Эвалар – чтобы кости стали крепче гор!

Произведено Эвалар: выгодная цена, высокое качество по стандарту GMP²

Спрашивайте в аптеках!

«Линия здоровья «Эвалар»: 8-800-200-52-52 (звонок бесплатный)

www.evalar.ru

Заказывайте на сайте apteka.ru с бесплатной доставкой в ближайшую аптеку.

¹ В рамках рекомендаций по применению (суточный прием – по 2 таблетки 2 раза в день).
² Сертификат GMP №C0170889-03, NSF International (США) БАД. Реклама659332, г. Бийск, ул. Социалистическая, 23/6, ЗАО «Эвалар», ОГРН 1022200553760

ВЫГОДНАЯ ЦЕНА



НЕ ВОЗРАЖАЙТЕСЯ НА КРАСНОУСЛОВИЕ СЛЕДУЮЩИМ

3879. Реклама.

федеральных, областных, муниципальных источников. В 2014 году так и было, в 15-м и 16-м финансирование не было. Существует Постановление правительства Омской области № 266-п, в котором определены объемы финансирования капитального ремонта и указана цифра на три года в размере 2 миллиардов 142 миллионов рублей. К концу года мы отремонтируем 1 300 объектов и обеспечим остальные четыреста за счет средств собственников. В этом году по финансам план выполнен на сто процентов. Больше домов мы отремонтировать физически не в состоянии из-за отсутствия средств. А первоначальный план – 3 000 домов – это физический объем, который нельзя реализовать без дополнительных финансовых ресурсов. Поэтому все, что могли, мы сделали.

– В будущем году, если не будет господдержки, надо ждать накоплений?

– В 2017 году мы получим на ремонт еще один миллиард рублей от собственников. По сути, это на дома 2017 года, но мы должны будем завершить ремонт в домах 2016 года – есть балльная очередность. Как только мы выработаем миллиард, будем ждать областного финансирования. Будет ли оно – пока непонятно. Поэтому выполнение планов ожидается в районе 50%. Правительству Омской области нужно определяться: либо выполнять имеющиеся планы и предоставлять финансирование, либо уменьшать их. Других вариантов нет. Федеральной поддержки точно не будет.

Скорее всего, будет изменено постановление регионального правительства, так как внесены поправки в Жилищный кодекс, согласно которым планы должны формироваться исходя из фактического наличия средств. То есть дома будут ремонтироваться при определенном проценте собираемости – в 80, 90% и выше. Нужно понимать, что капремонт – это модель, которая рассчитана на окупаемость за каждый шестилетний период. Но когда собираемость 70%, то срок увеличивается на треть.

– По вашему мнению, собственники стали более активны в выборе видов ремонта, подписании актов, оплате средств? Каковы на данный момент цифры по долгам? Много ли ведется судебных тяжб?

– Собственники, безусловно, уже поняли, что такое система капитального ремонта. Если раньше капремонт проводился на условиях софинансирования, то сегодня правительство сказало примерно следующее: это ваша общедомовая собственность, и вы должны ее содержать. Стало больше конкретных, а не абстрактных вопросов, касающихся видов ремонта, сроков, технологии. Технические вопросы поступают предметные, собственники, которым лишь бы поговорить, уже не осталось. Те, кто понимает, что капремонт нужен, – платят. Как я уже сказал, собираемость составляет около 70%, как в среднем по стране. В некоторых регионах она выше, благодаря единому расчетно-кассовому центру и единой квитанции. Мы выходили с предложением ввести эту систему, но пока поддержки не получили.

Многие поняли, что платить – значит, соблюдать закон. Неплательщиков тоже много. Методы воздействия на должников – это досудебные уведомления на квитанциях и обращение в суд. С этого года на законодательном уровне процедура упрощена. С 1 июня взыскать задолженность можно судебными приказами. Мы подаем данные, в течение пяти дней суд заочно выносит решение, выписывает исполнительный лист, к работе подключаются приставы. Всего мы подали исков на 17 миллионов рублей. Половина этих денег уже взыскана по решению суда. Собственникам надо быть готовыми к тому, что объемы судебной работы серьезно увеличатся.

Вообще, проблема стоит очень остро: собственники должны понимать, что неплатежи – это невыполнение программы капитального ремонта. Люди порой приходят к нам и просят ремонта, а собираемость у них 30%. Мы не отремонтируем

дом, потому что нет средств и окупится он нескоро. Если собственники коллективно хотят отремонтировать дом, то должны коллективно платить.

– Многие дома переходят на спецсчет. В каких случаях это оправданно, в каких – нет?

– В региональной программе капитального ремонта общего имущества МКД – больше 8 000 домов, расположенных на территории Омской области. Около тысячи сегодня – на спецсчетах. Буквально четыре месяца назад их было около 800, сейчас уже больше. На специальный счет переходят довольно большие дома, которые могут накопить реальный объем средств. Двух-, трехэтажный дом вряд ли накопит на крышу, потому что там мало собственников. Печатать квитанции, работать с задолжниками, начислять пени, искать подрядчика, контролировать работы, подписывать акты – все это собственники, открывшие спецсчет, делают самостоятельно. Кто-то надеется на свои силы, кто-то – на государство. Поэтому переходят те дома, в которых есть активные собственники, заинтересованные в ремонте. Мы оказываем методологическую помощь, на нашем сайте представлена пошаговая информация – как организовать спецсчет от «А» до «Я».

– Отбор подрядных организаций стал более жестким. Какие требования предъявляются? Позволит ли это исключить недоработки и дефекты в ремонте?

– Пока предыдущие два-три года программа становилась, каждый регион определял порядок отбора подрядных организаций самостоятельно. Не везде нормативные документы отвечали реалиям качественного отбора, поэтому с 15 октября 2016 года вступило в силу Постановление Правительства РФ № 615, которое существенно изменило принцип отбора. Будет двухступенчатый отбор: первый этап – квалификационный – отбор тех подрядных организаций, из списка которых будет осуществляться ка-

питальный ремонт. Второй этап – аукцион на электронной площадке.

В предварительный отбор попадают те, кто будет соответствовать пятнадцати критериям, таким как наличие квалификации, квалифицированных работников в определенном количестве, отсутствие задолженности по налогам, наличие опыта не менее трех лет и видов работ и другим. То есть попадут организации, достойные выполнять ремонт для наших жильцов. Все будет просто, понятно, прозрачно. Новый отбор исключит подрядчиков, которые зарекомендовали себя не лучшим образом. Хотя не факт, что если они прошли отбор, то будут делать хорошо. Поэтому ход, качество и сроки выполнения работ по-прежнему будет контролировать региональный оператор.

– Много ли вообще недовольства ремонтом?

– В начале нашей работы таких случаев было значительно больше. Сегодня у нас единицы некачественно проводимого ремонта. На все случаи реагируем оперативно, еще на стадии выполнения работ. Но есть и гарантийные обязательства. По Жилищному кодексу дом обеспечен гарантией сроком на пять лет, то есть в этот период подрядная организация за свой счет должна устранить все недостатки по жалобам собственников. К тому же в договорах предусмотрено страхование ответственности третьих лиц. Весь ремонт застрахован, и в случае протечки или повреждения имущества страховая организация возместит ущерб.

– В этом году вы, помимо кровель, начали заниматься лифтами. Каковы результаты и общее положение дел с лифтовым оборудованием в Омске?

– В этом году в 64 домах запланирована замена лифтов, из них для 22 домов сейчас готовится проектная документация, для 37 домов проходит конкурс по выбору подрядных организаций, по 5 домам проекты разработаны, но собственниками предложения так и не согласованы. После согласования

также будет объявлен конкурс. В конце октября – начале ноября монтажники приступят к замене лифтов в 37 домах. К новому году, в крайнем случае к концу января, оборудование обновят. Остальные 22 дома будут ремонтироваться уже в следующем году.

В Омске нужно менять порядка двух тысяч лифтов. Они отслужили свой нормативный срок и, безусловно, представляют опасность. Лифт – это очень дорогая конструкция, замена которой стоит от полутора до двух миллионов рублей в зависимости от этажности. Если учесть, что в каждом доме 4-6 лифтов, то это 8-12 миллионов рублей. Две тысячи лифтов – это три миллиарда рублей, то есть бюджет Фонда за три года. Ремонтировать лифты – значит, забросить другие конструктивы. Чего мы сделать не можем: помимо кровель, инженерных сетей, существует проблема промерзающих и продуваемых фасадов. Мое мнение заключается в том, что лифты нужно выводить в отдельную программу. В ряде регионов это сделано, предусмотрено финансирование всех субъектов, поэтому вопрос решается.

– Ваш совет собственникам?

– Хотелось бы развеять заблуждение о том, что мы живем на взносы собственников. Согласно Жилищному кодексу, взносы собственников помещений не могут быть потрачены на административно-хозяйственную деятельность регионального оператора, исключительно на капитальный ремонт общего имущества. Зарплата сотрудников Фонда финансируется за счет субсидии из областного бюджета.

А совет: платить взносы и быть более активными. Время сна уже прошло, пора заниматься ремонтом своей недвижимости, как это делают владельцы частных домов. Надеяться можно на себя, если вы переходите на спецсчет, или на государство в лице регоператора, если вы формируете фонд капремонта на общем счете.

Мария КАЛИНИНА

УК «Доверие»: не быть в стороне от проблем жителей

Если дом ремонтирует региональный оператор, то обязанность управляющих компаний заниматься вопросами капремонта законодательно не предусмотрена. Несмотря на это, ООО «УК «Доверие» принимает в нем самое активное участие.

Организовать жильцов, своевременно провести собрание, рассмотреть вопросы, включить в дефектные ведомости необходимые виды работ, правильно выбрать и указать материалы для проведения работ – все эти вопросы капремонта помогает решить своим собственникам УК «Доверие».

«Плотно взаимодействуя с жителями, стараемся разьяснить все тонкости капремонта, – отмечает

Татьяна Бочкова, директор УК «Доверие». – Регулярно совместно с председателями домов ходим на прием к директору Фонда капремонта и руководителям отделов, для того чтобы выяснить, на каком этапе находятся проектные согласования и конкурсные процедуры. При проведении капитального ремонта обязательно будем контролировать ход работ, их качество, участвовать в приемке домов, привлекая, в том числе, специализированные организации, с которыми у нас заключены договоры на обслуживание лифтов, приборов учета и т.д. Большинство жителей не имеют специальной подготовки, естественно, рассчитывают на нашу помощь и благодарны за нее. К тому же нам эти дома обслуживать, поэтому важно, чтобы

работы были проведены качественно».

Среди домов, обслуживаемых ООО «УК «Доверие», на 2016 год в плане капитального ремонта регионального оператора стоят два дома. В доме на Заозерной, 17 будут менять лифтовое оборудование, на Заозерной, 11 – инженерное оборудование. Как выяснило руководство УК «Доверие», на обоих объектах состоялись конкурсы на составление проектно-сметной документации. Впереди заключение договоров, разработка самих проектов, смет и их проверка, а затем проведение аукционов среди подрядных организаций. Ориентировочно к работам региональный оператор приступит весной будущего года.

Все специалисты ООО «Доверие» стараются идти навстречу жителям, помогать им в любых вопросах, и не только капитального ремонта. Ведь многоквартирный дом – это сложный организм, которому нужен постоянный присмотр квалифицированных специалистов. Именно опытные, знающие сферу ЖКХ в мельчайших деталях люди работают в штате ООО УК «Доверие», а это, как известно, залог успешной, бесперебойной работы.

«Коллектив у нас дружный, стабильный, – продолжает Татьяна Бочкова. – Сварщики, электрики, слесари, дворники, уборщики, мусоропроводчики, административные работники – всегда на своих местах, добросовестно и качественно выполняют свою работу. Кроме того,

много лет мы работаем с проверенными подрядными организациями. Поэтому проведение текущего ремонта, обслуживание лифтов, общедомовых приборов учета, газового оборудования всегда на должном уровне. С подрядчиками сложились настолько доверительные отношения, что при первой же необходимости, если что-то срочно нужно, нам привезут без оплаты, зная, что мы рассчитаемся. Нас знают, нам доверяют, и мы, в свою очередь, работаем спокойно, стараясь оправдывать название своей компании».

ООО «УК «Доверие» приглашает собственников домов Советского округа к сотрудничеству! Ждем Вас по адресу: пр-т Менделеева, 9, телефон 501-541

реклама