

Сам себе капремонт

«Ваш ОРЕОЛ» побывал в пятиэтажке в городке Нефтяников, жильцам которой удалось самим привести её в порядок. Их соседям из соседнего дома пока остаётся только завидовать.

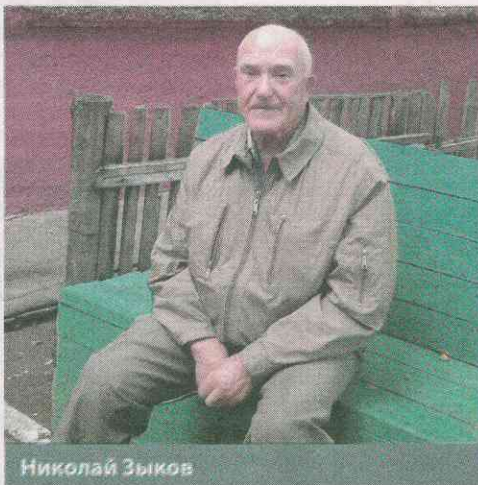
ТАТЬЯНА БЕЛОУСОВА

ПОВЕЗЛО СО СТАРШИМ ПО ДОМУ

У каждого дома, какой бы он ни был, частный или многоэтажный, должен быть хозяин. Не будет его - всё начнёт разваливаться и ломаться. Дому № 58 по улице 20-го Партсъезда на 120 квартир в этом отношении очень повезло. 80-летний Николай Семёнович Зыков является старшим по этому дому уже более 18 лет. Да, у него в каждом из шести подъездов есть помощник, но всё держится именно на нём. И упрекнуть жильцам дома его не в чем - пятиэтажка полностью приведена в порядок. А недавно региональный фонд капремонта полностью поменял электрику в доме - эта многоэтажка платит деньги в «общий котёл». И это, заметим, единственный вид работ, который в этом доме провёл региональный оператор.

- После начала программы капремонта мы с региональным фондом работаем в первый раз. Сначала наш дом был в плане на 2016 год, потом нас перенесли на 2018-й, - говорит старший по дому. - Но работу, стоимость которой оценивается в 1,7 миллиона рублей, проводить уже надо было - состояние сетей катастрофическое, у нас техника в квартирах горела. Так что люди ремонт электрики очень ждали. Нам поменяли все сети, до электросчётчиков, а также щит управления.

По подсчётам Зыкова, к началу следующего года дом за капитальный ремонт электросетей уже рассчитается. Должников у Николая Семёновича ни за текущий ремонт, ни за капремонт практически нет, за исключением нескольких маргиналов. «После этого сразу же планируем уходить



Николай Зыков

на специальный счёт. Почему сразу это не сделали? Консультировался в фонде, там сказали, что нам тогда придётся делать всё самим, на тот момент это было бы очень проблематично, поэтому и решили остаться на общем счёте», - говорит Зыков.

- Если мы и перейдём на спецсчёт, всё равно деньги пока особо не на что тратить, - размышляет старший по дому. - Мы сами сделали кровлю и подвал, поменяли подъездные окна, привели в порядок входные группы в каждый подъезд - поставили арки перед каждой дорожкой и новые подъездные козырьки. Этой осенью поменяем и асфальт на каждой из дорожек в подъезд, а если хватит денег, то и отмостку. Возможно, в следующем году за средства спецсчёта сделаем ремонт в подъездах, хотя они и недавно были приведены в порядок. После капремонта электросетей небольшая «косметика» всё равно требуется. Возможно,



У дома № 58 по улице 20-го Партсъезда установлены металлические арки

в перспективе запланирую приведение в порядок швов - на них вечно не хватало денег, объём работ-то приличный.

Но как же жильцам дома до прихода регионального оператора удалось превратить свой дом в конфетку? Николай Семёнович утверждает - только за счёт средств текущего ремонта, которые они платят в УК «ЖКХ Сервис».

- У меня каждый год по этой строке в распоряжении 300 тысяч рублей, которые я и тратил на ремонт, в этом году на благоустройство, - говорит он.

- Но как? Каждая вторая многоэтажка, находящаяся под крылом управляющих компаний, жалуется на то, что денег ни на что не хватает, а у вас такая сумма? - спрашиваем мы.

- Просто я каждый год работаю с платой по содержанию жилья. Любая управляющая компания пишет усреднённый тариф для

всех домов, но мы-то все разные. Я сажусь и внимательно смотрю, что мне надо делать, а что нет. Убираю или урезаю финансирование по многим пунктам и все эти деньги складываю на текущий ремонт, - делится опытом Зыков. - Отмечу, что в нашей компании мне при утверждении тарифа всегда идут навстречу. Да и сами жильцы у нас понятливые, во всех начинаниях меня поддерживали.

Напротив этого дома стоит другая пятиэтажка - невооружённым взглядом видно, что хозяина у дома давным-давно нет. На своих соседей Зыков смотрит с состраданием: мол, не повезло дому, бывшая старшая не давала платить за капремонт - дом «судебный», и они до сих пор ждут, что мэрия сделает положенный им ремонт.

- Я им говорил неоднократно, что ремонт от мэрии не будет. Там крыша вся течёт, подвал. А у нас в подвале можно в тапочках ходить, - говорит Николай Семёнович.

В жильцах согласия нет...

Когда в Омской области только начиналась программа капремонта, собственники квартир в некоторых домах решили перейти на специальный счёт, созданный при региональном операторе. Но не для того, чтобы быстро и собственными силами привести свой дом в порядок, а чтобы... не платить за капремонт. Ещё несколько лет назад таких многоэтажек в Омской области было больше сотни, сейчас их число постепенно уменьшается (см. «В тему»). Причина - жильцы видят, как ремонтируются их соседи по улице, и начинают задумываться: а всё ли мы сделали правильно, программа-то работает?

К числу таких домов относится и пятиэтажка № 60 по улице 20-го Партсъезда. Как говорят в фонде капремонта, жильцы этого дома с 2014 года ни разу не платили за капремонт. Хотя за это время можно было накопить деньги и сделать крышу, которая в иной раз протекает до четвёртого этажа.

- Жильцы у нас неактивные, и всё к согласию прийти не могут. Вот и сейчас находятся те, кто говорит: будем платить за капремонт, если кровлю сделают. А как её

сделаешь, если мы столько лет за капремонт не платили? - рассказывают нам сидящие на лавочке жильцы этого дома. - Знаете, как обидно, когда тот дом (люди показывают пальцем на дом № 58) всё показывают и показывают. Да и сделано у них всё.

- Но они на общем счёте, а вы на специальном, - тут же отмечаем мы.

- Да, это так, но у нас старшая такая была, убрали её недавно, - горестно вздыхают мужчины.

Сейчас обязанности старшей по дому исполняет Екатерина Вениаминовна, которую выбрали совсем недавно. Но, судя по разговору, в свои силы что-то сделать она пока верит слабо, да и не хочет волочить эту ношу - домом нужно заниматься постоянно, а тем более находящимся в таком состоянии.

- В 2012 году мы выиграли по суду капремонт от мэрии, но срок давности истёк, юристы нашей УК «Солнечный берег» предложили администрации заключить мировое соглашение, - рассказывает старшая по дому. - Там сказали, что наша очередь 231-я, но так как мы не платим за капремонт, нам отказали. А ведь в 2014 году бывшая старшая по дому пробежала все подъезды и предупредила, что мы не должны платить за капремонт. И все были довольны. Она заявила: если хоть кто-то один заплатит, нам ничего от властей не будет. Обидно, что время прошло, а мы без ничего остались. Чем мы хуже? Мы же видим, как фонд капремонта кровли домов по району меняет.

- А может, вам стоит вернуться в общий котёл? - интересуемся мы.

- Зачем? С общего котла деньги уходят на другие дома, а не на наш. Не хотим так, лучше на свои нужды средства направить, - показывает неожиданную твёрдость новая старшая по дому.

Известно, что сейчас жильцы этого дома провели собрание, на котором решили сменить собственника специального счёта - им станет управляющая компания. Пока не совсем понятно, кто будет взыскивать долги за капремонт со всего дома, но жильцы, по словам старшей, уже мечтают о том, что они будут делать в первую очередь, когда на спецсчёте наконец что-то появится. «Хотели кровлю сделать, проводку и окна в подъездах. Все дорогостоящие работы, понимаем, но надо уже с чего-то начинать», - резюмирует Екатерина Вениаминовна.

Справка

Как дома переходили на спецсчёт, собственником которого является региональный оператор

2014 - 123
2015 - 171
2016 - 49
2017 - 58
2018 - 77

Как видно, вал таких решений пришёлся на начало действия региональной программы. Сейчас у жильцов есть возможность выбрать, кто будет собственником спецсчёта - УК, ТСЖ или регоператор.

- За счёт средств таких спецсчетов в этом году было отремонтировано 189 домов. Чаще всего

жильцы домов приводят в порядок инженерные сети, делают благоустройство дворов (установка малых форм на детских площадках, ограждения), ремонт подъездов. А вот за дорогостоящие ремонты берутся немногие - речь идёт о ремонте кровли или лифтов. В последнем случае люди меняют лифт по одному подъезду. И хотя у таких домов есть возможность взять кредит в банке или заём (когда подрядчик делает в рассрочку), пользуются ею не все.

Напомним!

Какие виды работ можно делать на спецсчёте?

Список довольно обширный и помимо прочего включает в себя устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления, благоустройство дворовой территории, ремонт подъездов, утепление фасада.

А также:

- ремонт инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- ремонт или замену лифтов
- ремонт крыши
- ремонт подвалов
- ремонт фасада
- установку общедомовых счётчиков
- ремонт фундамента дома
- ремонт системы вентиляции
- ремонт системы мусороудаления
- ремонт септиков и выгребных ям, относящихся к общему имуществу
- работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесённые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства.

В тему

В августе 2015 года за капремонт не платили жильцы 184 многоквартирных домов, находящихся на спецсчёте при региональном операторе. Сегодня таких домов осталось 73.