

# ПРЕТЕНЗИЙ К КАЧЕСТВУ КАПРЕМОНТА В ОМСКЕ СТАЛО МЕНЬШЕ



**Платежная дисциплина омичей повысилась, а подрядчики стали профессиональнее. Об итогах работы входящем году рассказывает директор Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Дмитрий КАРАСЬ.**

– Дмитрий Леонтьевич, сколько домов будет отремонтировано по программе капремонта до конца года, на какую сумму? Сколько объектов находится в работе сейчас?

– Краткосрочный план 2017 года включает 1 093 многоквартирных дома. По данным на 30 ноября 2017 года, отремонтирован 491 многоквартирный дом на сумму 1 млрд. 207 млн. руб., еще 142 дома – в работе на сумму 298 млн. 53 тыс. руб. В отношении 78 домов объявлены электронные аукционы по отбору подрядных организаций для проведения строительно-монтажных работ.

Надо понимать, что капитальный ремонт начинается не тогда, когда в дом приходит подрядная организация для проведения строительно-монтажных работ, а гораздо раньше. Этому предшествует большая подготовительная работа: согласование с собственниками помещений предложения о проведении капремонта, проведение аукциона по отбору проектной организации, разработка проекта, и только потом следует аукцион по отбору подрядной организации. Что касается проектов, без которых по требованию действующего законодательства мы не можем начинать ремонт того или иного конструктивного элемента, то в отношении 144 многоквартирных домов проектная документация разрабатывается, в отношении 242 домов проекты уже готовы, значит, скоро пройдет отбор подрядных организаций на выполнение работ. В плане 2017 года есть порядка 80 домов, в отношении которых региональный оператор не ведет работу. Это, например, аварийные дома, пока не исключенные из программы, дома, выбравшие специальный счет, где ремонт проводят собственники, а не Фонд, и дома, где собственники помещений меняют вид ремонта (по просьбе жителей вносятся изменения в региональную программу, работы пока отложены).

– Каковы планы капремонта на 2018 год?

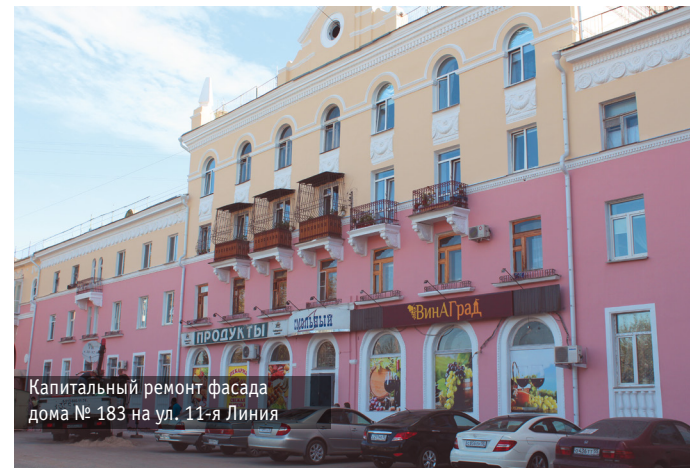
– Краткосрочным планом на 2018 год предусмотрено проведение капитального ремонта общего имущества в 1 017 многоквартирных домах. Согласно действующему законодательству, за месяц до наступления года проведения капитального ремонта Фонд должен уведомить собственников о планируемых работах по капитальному ремонту в доме, что и было сделано. В сентябре региональный оператор направил собственникам помещений, в домах которых запланирован капремонт по региональной программе в следующем году, предложение (уведомление) о проведении капитального ремонта. Информация была размещена на квитанциях. Собственникам предлагалось утвердить ряд вопросов, в том числе вид и стоимость работ, источники финансирования. Гражданам необходимо было провести общее собрание и утвердить предложенный вид работ,



Капитальный ремонт фасада дома № 176 на улице Новосортировочной



Ремонт внутридомовых инженерных систем (теплоузел): ул. Красный Путь, д. 12



Капитальный ремонт фасада дома № 183 на ул. 11-я Линия



Ремонт фасада: ул. 10 лет Октября, д. 187

а заполненный протокол собрания предоставить в Фонд. На согласование предложения отводилось 3 месяца, срок согласования – декабрь 2017 года. По состоянию на 30 ноября 2017 года, канцелярией Фонда было зарегистрировано чуть более 200 протоколов общих собраний. В протоколах, которые собственники направили в Фонд в ответ на предложения о проведении ремонта в 2018 году, на первом месте по популярности по-прежнему крыши, на втором – инженерные сети, на третьем – фасады, на четвертом – лифты. В отношении тех домов, собственники помещений в которых игнорируют предложение регионального оператора, орган местного самоуправления примет нормативно-правовой акт. В таких домах ремонт будет проведен по постановлению. А вот для четверти многоквартирных домов, где согласовали предложения регионального оператора, капитальный ремонт уже стартовал. В Фонде началась подготовка технических заданий на проектирование по указанным собственниками видам работ, для 236 МКД разработаны проекты.

– Какие новые технологии, инженерные решения, оборудование применялись в ходе работ в 2017 году?

– Во время капитального ремонта многоквартирных домов применяются современные технологии, используются новые материалы, которые прочно вошли в строительство и подтвердили свою жизнеспособность. Сейчас никого не удивит светодиодными лампочками с акустическими датчиками, которые реагируют на движение и шум. Такие датчики устанавливаются в доме при капитальном ремонте системы электроснабжения. Все установленные лифты, 141 комплект лифтового оборудования – на данный момент, оснащены новейшими станциями управления и подъемными механизмами. В кабинках установлены светодиодные лампы, которые при длительной стоянке автоматически отключаются. Энергосбережение достигается также за счет применения высококачественного привода, обеспечивающего плавность хода и торможения. По подсчетам специалистов, экономия электроэнергии при установке нового лифтового оборудования может достигать 70 %.

Капитальный ремонт кровли по желанию собственников выполняется с использованием современного кровельного покрытия – мембраны. До некоторого времени мембрана накрывала крыши промышленных предприятий. Материал представляет собой пленку толщиной до 2 миллиметров из полимера либо искусственного каучука. Мембрана – прочная и эластичная, этот материал устойчив к воздействию солнечных лучей и низких температур до -62 градусов, обладает отличными гидроизоляционными и противопожарными свойствами.

В прошлом году Фонд капитального ремонта смонтировал первый теплоузел. В этом году в 7 многоквартирных домах установлены автоматизированные теплоузлы. «Умный» теплоузел регулирует подачу тепла на дом в зависимости от температуры наружного воздуха. Старые элеваторные теплоузлы были полностью демонтированы, установлены приборы учета тепловой энергии и горячего водоснабжения. Во избежание теплопотери выполнена теплоизоляция. Для выравнивания температуры горячей воды на стояках отопления установлены ручные балансировочные краны. В квартирах перед радиаторами установлены регулировочные клапаны, которые позволяют изменять температуру горячей воды в отопительных приборах в каждой комнате. Т.е. от каждого собственника зависит количество сэкономленной энергии, а соответственно и финансовые затраты.

Отмечу также, что жители сегодня стали активнее участвовать в выборе технологий и материалов при проведении ремонта.

– А как вы оцениваете работу подрядчиков в этом сезоне?

– Если сравнивать 2016 и 2017 годы, то в прошлом году было гораздо больше нареканий на работу подрядных организаций. С некоторыми компаниями пришлось расторгнуть договор. С такой ситуацией столкнулись Фонды капитального ремонта других регионов – подрядные организации выбирались по конкурсам, утвержденным местными нормативными актами. Навести порядок в

“В 2017 году уровень собираемости взносов на капремонт в Омской области составляет 96,6 %, - на 7,8 % выше, чем в среднем по России.”

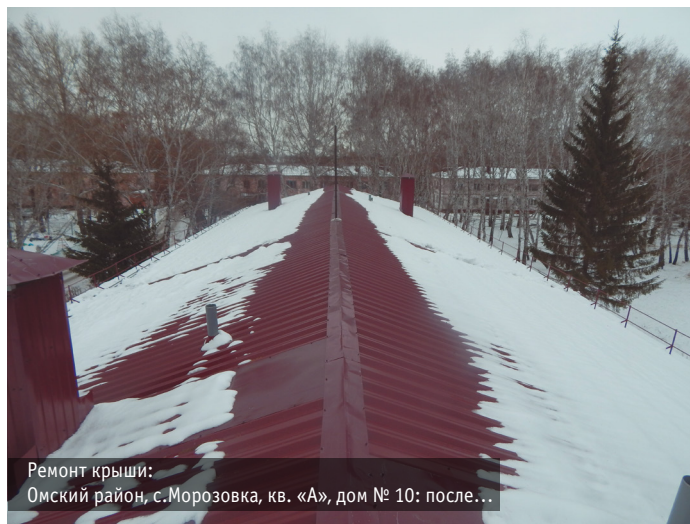


Ремонт фасада: ул. Магистральная, д. 60





Ремонт крыши:  
Омский район, с.Морозовка, кв. «А», дом № 10: до...



Ремонт крыши:  
Омский район, с.Морозовка, кв. «А», дом № 10: после...

части отбора подрядных организаций было призвано постановление РФ № 615, которое вступило в силу с 15 октября 2016 года. Компании теперь проходят двойной отбор. На первом этапе областной Минстрой составляет реестр квалифицированных подрядных организаций. Участник предварительного отбора должен соответствовать ряду требований. Ко второму этапу (непосредственно аукционам на проведение работ по капитальному ремонту) допускаются только те организации, которые прошли предварительный отбор и были включены в реестр квалифицированных подрядчиков.

Вместе с изменением принципа отбора подрядных организаций изменился договор, который заключается между региональным оператором и подрядной организацией. Договором установлены жесткие требования к подрядчику (так, каждое нарушение карается штрафом, невозвратом обеспечения). Все это вместе дало положительные результаты: процент жалоб и обращений снизился.

Мы выстроили работу с подрядными организациями по улучшению качества. Исполнение контрактов поставлено под жесткий контроль. Ежеженедельно в Региональном фонде капитального ремонта проводятся рабочие совещания с подрядчиками. Основной акцент таких встреч – соблюдение сроков и требований к качеству выполняемых работ. На совещаниях обсуждаются проблемные вопросы, связанные с выполнением строительно-монтажных работ и разработкой проектно-сметной документации. Представители подрядных организаций докладывают о выполненных работах за неделю.

**– Изменилось ли за год количество организаций, работающих на омских домах?**

– В настоящее время капитальный ремонт выполняют 32 подрядные организации, еще 7 компаний занимаются разработкой проектов. Наличие проекта – обязательное требование 615 Постановления для начала капитального ремонта. За время реализации региональной программы мы установили сотрудничество с сотней компаний малого и среднего бизнеса. Недобросовестные игроки постепенно уходят с рынка.

**– А как обстоят дела с собираемостью взносов на капремонт? Сколько задолжали омичи Фонду?**

– Задолженность населения по взносам на капитальный ремонт на данный момент составляет 977,4 млн. рублей. В 2014 году собираемость взносов на капитальный ремонт в Омской области составляла всего 48 %, в 2015 году поднялась до 72,7 %. В 2016 году платежная дисциплина выросла до 85,6 %. В 2017 году уровень собираемости составляет 96,6 %, что на 11% выше уровня прошлого года и на 7,8 % выше общероссийского уровня.

На прошедшем 27 ноября Всероссийском видеоселекторном совещании глава Минстроя России Михаил Мень сообщил о том, что уровень собираемости взносов на капитальный ремонт сегодня в России составляет 88,8%. Эти цифры, по словам министра, подтверждают доверие граждан к запущенной системе, у людей есть понимание целесообразности проекта.

В отношении неплательщиков юристы Фонда ведут судебную работу. Специалистами Фонда подготовлено 56 тыс. 600 заявлений о выдаче судебных приказов на сумму 352 млн. рублей. Долги взыскиваются прежде всего с тех, кто никогда не оплачивал взносы на капитальный ремонт. Кроме того, с июля 2017 года введены пени.

Сегодня и собственники на спецсчетах приступили к работе с должниками. Мы специально для них разработали памятку по судебной работе с приложением необходимых шаблонов документов и разместили на нашем сайте. На спецсчетах жители четко понимают, что долги собственников – это недоремонт в доме. А в масштабах области – невыполнение программы, потому что Фонд капитального ремонта выполняет работы только на средства собственников.



Капитальный ремонт крыши дома  
на улице Товстуха, 1а –  
пр. Космический, 28  
(мягкая кровля – мембрана)