

СТАВКА НА ТЕХНОЛОГИИ:

ИТОГИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА – 2018 В ОМСКОЙ ОБЛАСТИ



Платежная дисциплина омичей при уплате взносов на капремонт растёт, и все больше становится собственников, желающих накапливать средства на спецсчете. При этом повышается строительная культура подрядчиков, а работы все чаще проводятся с использованием современных высокотехнологичных материалов. Предварительные итоги капремонта в upcoming году подводим вместе с главным инженером РФКР МКД Дмитрием ПЕСТРЯКОВЫМ.

– Дмитрий Александрович, выросло ли в 2018 году количество домов, отремонтированных по программе капитального ремонта?

– Количество отремонтированных домов по региональной программе увеличивается год от года. В 2014 году, в год старта региональной программы, за 4 месяца в Омской области было отремонтировано 7 объектов, в 2015 году – уже 225, в 2016-м – 792 и в 2017-м – 512.

Небольшое количество отремонтированных домов по сравнению с 2016 годом было связано в первую очередь с изменением порядка отбора подрядных организаций, который был установлен на федеральном уровне и вменил обязанность разработки проектной документации по каждому объекту. Теперь время от разработки технического задания на проектирование до завершения строительно-монтажных работ с учетом сроков проведения конкурентных процедур составляет ориентировочно от 9 до 13 месяцев.

По данным на 29 ноября 2018 года, за время действия региональной программы в Омской области отремонтировано 1839 многоквартирных домов, еще в 321 многоквартирном доме работы ведутся. В отношении 581 дома разрабатывается проектно-сметная документация, после чего региональный оператор объявит аукционы по отбору подрядных организаций для проведения строительно-монтажных работ по готовым проектам. Еще для 223 многоквартирных домов проводятся электронные аукционы по отбору подрядных организаций для разработки проектов и проведения строительно-монтажных работ.

– Как изменилась структура ремонтных работ в 2018 году, к каким видам работ растет интерес омичей?

Перечень работ по капитальному ремонту, выполнение которых возможно при реализации региональной программы, определен статьей 15 закона Омской области № 1568-ОЗ и включает 16 видов работ.

Еще 4 вида работ (устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления, благоустройство дворовой территории, ремонт подъездов, утепление фасада) возможно провести собственникам, формирующим фонд капремонта на специальном счете.

Самым популярным видом работ, который утверждают собственники помещений на общих собраниях, по-прежнему остается ремонт крыши. Далее идет ремонт фасада и инженерных систем. Также по региональной программе проходит замена лифтового оборудования, ремонт подвала и фундамента.

– Какие новые технологии, инженерные решения, современные материалы применялись в ходе ремонта-2018?

– При проведении капремонта мягкой крыши в последние два года начали использовать омский материал «Ризолин». Это современный кровельный материал. Он изготовлен на основе стеклоткани, пропитанной специальным битумно-полимерным составом. Чтобы уложить «Ризолин», достаточно удалить разделительную пленку, приложить к чистой сухой поверхности и прикатать валиком. На данный момент «Ризолин» уложен на крышах четырех многоквартирных домов Омска, формирующих фонд капремонта на общем счете.

Продолжаем применять при ремонте крыши мембранное покрытие. Однослойная гидроизоляционная мембрана заменяет прежний наплавляемый ковер из рубероида. После снятия верхнего слоя старых материалов производится восстановление целостности первичного покрытия, на который впоследствии и настилается мембрана. Элементы мембраны соединяются между собой специальной спайкой, которая осуществляется потоком горячего воздуха и обеспечивает полную герметичность шва. Материал огнеупорен и прост в использовании.



ул. 27-я Северная, 98, ремонт крыши

В целом примеров использования высокотехнологичных современных материалов становится все больше.

– Сколько подрядных организаций выполняют работы на домах в текущем году? Как вы оцениваете работу подрядчиков в нынешнем сезоне?

– В этом году список подрядных организаций, с которыми региональный оператор заключил договоры на выполнение работ, включает более 30 компаний. С шестью подрядными организациями в 2018 году были заключены договоры на разработку проектно-сметной документации.

Уровень строительной культуры подрядных организаций повышается. Нареканий со стороны собственников стало меньше. Доказательства этому – электронная почта, письменные и устные обращения в Фонд, СМИ, наконец, которые гораздо реже стали писать-снимать критические материалы-сюжеты. Мы выстроили работу с подрядными организациями и продолжаем работу в этом направлении. Проводим рабочие совещания с подрядчиками, наказываем недобросовестных подрядчиков. Для этого постоянно корректируем договоры, который Фонд заключает с подрядчиками на проведение работ.

– В этом году проведена большая работа по замене лифтового оборудования в омских домах. Какие сложности возникали в ходе ремонта, как удалось решить проблемные вопросы?

– В этом году в связи с изменением законодательства лифты сдаются по новым правилам: оборудование проверяется на соответствие требованиям технического регламента, а также принимается и ставится на учет специалистами Ростехнадзора. Это не могло не сказаться на сроках ввода в эксплуатацию лифтов: монтаж производился месяц-полтора, примерно столько же времени занимала приемка лифта. Тем не менее нововведение не помешало Фонду капитального ремонта в 2018 году заменить 185 комплектов лифтового оборудования в 45 омских многоквартирных домах. На 2019 год по краткосрочному плану планируется замена 444 комплектов лифтового оборудования в 119 домах. Всего же на общем счете лифты были заменены в 70 домах. Еще в пяти домах работы завершены, готовятся документы для расчета с подрядными организациями.

– Какова сегодня собираемость взносов за капремонт? Улучшилась ли платежная дисциплина омичей?

– Собираемость взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Омской области по итогам 11 месяцев 2018 года составляет 93%.

Надо отметить, что платежная дисциплина собственников помещений с каждым годом улучшается. Уровень собираемости взносов по годам следующий: 2014 год – 48%, 2015 год – 72,7%, 2016 год – 85,6%, 2017 год – 91,9%. Сегодня омичи видят результаты работы



ул. Жукова, 152, ремонт крыши



ул. Серова, 20, ремонт фасада



ул. Серова, 20, ремонт фасада



ул. Волочаевская, 15е, ремонт мягкой крыши

региональной программы капитального ремонта: новые крыши домов, новые лифты в подъездах, новые трубы в квартирах, нарядные фасады домов... Сегодня омичи уже не спрашивают: «Зачем платить?», спрашивают: «Когда будет ремонт?».

– Растет ли интерес омичей к созданию спецсчетов и самостоятельному проведению ремонтных работ? Сколько сегодня домов уплачивают взносы по данной схеме?

– Количество домов на специальном счете растет с каждым годом. Если в 2014 году на специальном счете регионального оператора было всего 408 домов, в 2015 г. – 374 МКД, 2016 г. – 385 МКД, 2017 г. – 416 МКД, то сегодня уже 498 многоквартирных домов. Причем тренд к увеличению спецсчетов наблюдается с того времени, как региональный оператор наделен полномочиями по ведению учета и по желанию собственников может печатать квитанции. Этот факт часто становится решающим при переходе на специальный счет.

Количество домов, где собственники самостоятельно провели капитальный ремонт в 2018 году, увеличилось на треть. Связано это прежде всего с тем, что суммы на спецсчетах накопились достаточные, для того чтобы провести ремонт того или иного конструктива. В 2015 году ремонт был проведен лишь в 15 домах. В 2016 году домов, прошедших через капитальный ремонт, стало в два раза больше: 57 многоквартирных домов. В 2017 году 111 домов завершили ремонтные работы, в 2018 году – 189.

Наиболее популярный вид работ на спецсчетах – капитальный ремонт инженерных сетей. Собственники ремонтируют системы теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения дома, канализацию, устанавливают общедомовые приборы учета.

На втором месте по популярности – благоустройство территории. Собственники оборудуют детские площадки, проводят асфальтирование, озеленение и ограждение территории.

Кроме того, на специальных счетах проводится капитальный ремонт крыши. В рамках ремонта фасада в многоквартирных домах устанавливают окна в подъездах и меняют входные двери. Популярен на спецсчетах и ремонт подъездов. Этот вид работ так же, как и благоустройство территории, возможно провести только на специальном счете.

В этом году собственники на специальном счете при участии управляющей компании проводят замену двух лифтов в доме № 24 на улице Дианова. Один лифт был заменен в 2016 году в доме № 24 на

улице Гашека. То есть всего на специальном счете, где владелец счета региональный оператор, заменено три лифта в двух многоквартирных домах.

Для сравнения: на общем счете региональный оператор заменил 326 комплектов лифтового оборудования.

– В этом году в Омске были случаи проведения капитального ремонта с использованием заемных средств. Перспективно ли развитие данной практики в регионе?

– В четырех многоквартирных домах на специальном счете проведен капитальный ремонт с привлечением займа. Один дом провел ремонт в 2016 году, другой – в 2017-ом, два дома – в 2018 году. Заем позволяет провести капитальный ремонт общего имущества дома сейчас и не ждать, когда накопится необходимая сумма.

Использование заемных средств на проведение работ по капитальному ремонту на специальном счете предусмотрено Жилищным кодексом (ч. 4.1 ст. 170). Такой вариант актуален в том случае, если один из конструктивных элементов в доме нуждается в неотложном капитальном ремонте, а средств на счете не хватает.

Решение о привлечении займа принято собственниками помещений в четырех многоквартирных домах Омска, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете регионального оператора. Займодавцем для одних собственников выступила управляющая компания, для других – подрядная организация.

В протоколе общего собрания собственники указали общую стоимость работ в соответствии с локальным сметным расчетом, прописали, что источниками финансирования являются средства собственников МКД, находящиеся на специальном счете. В качестве иного источника финансирования собственники указывали целевой заем, договор о получении которого заключен с подрядной организацией или управляющей компанией. Источником погашения займа стали ежемесячные взносы собственников, уплачиваемые в Фонд капремонта.

Для перечисления денежных средств подрядной организации собственники предоставили в Фонд капитального ремонта ряд документов. Наряду с протоколом общего собрания и решением такого собрания о заключении договора займа в комплект вошли договор о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, локальный сметный расчет, счета на оплату, а также договор займа и акт приемки выполненных работ.

Заемные средства собственники помещений в трех домах использовали на капитальный ремонт крыши, в одном доме требовался капремонт фасада и отмостки.

– Каковы планы по капремонту МКД в 2019 году? Какие новшества ждут омичей?

– В конце июня – начале июля текущего года региональный оператор направил собственникам помещений, в домах которых запланирован капитальный ремонт по региональной программе в 2019 году, предложения, которые были размещены на платежных документах. На рассмотрение предложений и принятие решений о проведении капремонта отводилось три месяца. Решения, оформленные соответствующим протоколом, собственникам необходимо было направить в Фонд капитального ремонта.

В отведенный срок предложения согласовали, т.е. утвердили предложенный вид работ, собственники помещений в 460 многоквартирных домах из 1330 МКД. В 39 домах собственники помещений приняли решение об изменении вида работ, в трех домах – решение о переносе срока проведения капитального ремонта на более поздний период, в семи домах – решение о переходе на специальный счет, в отношении двух многоквартирных домов поступили постановления о признании аварийными и подлежащими сносу и (или) реконструкции. Около 40% собственников помещений в многоквартирных домах отреагировали на предложения регионального оператора.

За «молчунов» решение о проведении капремонта принимают органы местного самоуправления: отремонтирован будет тот конструктивный элемент, который указан в региональной программе.

Основные виды работ по капитальному ремонту МКД в 2018 году

Виды работ	Количество МКД
Ремонт крыши	1453
Ремонт фасада	160
Ремонт подвала	4
Ремонт фундамента	1
Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения	151
Ремонт лифтового оборудования	70
ИТОГО	1839 (по данным на 29.11.2018)



ул. 20-я Амурская, 20, ремонт мягкой крыши (материал «Ризолин»)