

# Капремонт: идет работа над ошибками

Программа капитальных ремонтов многоквартирных домов стартовала в нашем регионе в прошлом году. Получен первый опыт, и подведены первые итоги. Теперь нужна работа над ошибками, считают представители различных общественных организаций области.

Наше издание уже не раз писало о реализации данной программы в донском регионе. На днях «Путеводитель по ЖКХ» стал организатором форума «Капитальный ремонт: гарантии качества и общественный контроль», на который были приглашены представители общественных организаций области, депутаты, жители многоквартирных домов, где уже был проведен капремонт в прошлом году, подрядчики. В мероприятии приняли участие руководитель НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Крюков, заместитель министра ЖКХ области Валерий Былков, руководитель Комитета по жилищно-коммунальной реформе и жилищному законодательству Ростовского областного отделения общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ» Владислав Боровик.

## Справка

**С первого января н.г. минимальный взнос на капремонт составил 6 рублей 40 копеек. Сейчас готовится областное постановление и будет произведен перерасчет. В этом году жители области будут платить взнос на капремонт по федеральной тарифной сетке — 6,40 руб.**

Дискуссия оказалась очень жаркой, иногда шкала накаливания доходила до предела. Неравнодушных на форуме не было. Всех собравшихся волновали одни и те же вопросы и проблемы — что нужно сделать, чтобы программа капитальных ремонтов МКД успешно реализовывалась, а ремонты делались качественно и надолго.

На форуме звучало немало острых вопросов, и одним из них был вопрос о неправомерности минимальных сборов на капитальный ремонт на общий региональный счет.

Свое мнение по этому поводу высказал руководитель НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Крюков.

— Закон, который действует уже третий год, априори не может быть неконституционным, потому что, когда он принимался, то проходил различные проверки, в том числе и на соответствие всех конституционных норм, — отметил он. — Понятно, что тема капремонтов очень горячая, постоянно поднимается в средствах массовой информации по тому или иному информационному поводу. И «поиск» сенсаций некоторых СМИ приводит к всплескам различной, в том числе и негативной, информации, которая затем нагнетается в соцсетях. Все эти публикации наводят еще большую панику и бро-



Фото: Николай Шевцов

жение в умах россиян. Но программа уже реализуется. Дома ремонтируются. Люди ею реально пользуются. Поэтому говорить о ее неправомерности или неконституционности неуместно.

Одной из проблем, которую озвучили участники форума, остается плохая информированность населения о программе капремонтов.

— Во-первых, мы очень хотим обратить внимание властей, что отсутствует должное информирование жильцов о возможностях в реализации программы по проведению капитального ремонта, — обратилась к участникам форума Вера Голикова, собственник жилья в доме по пр. Театральному, 40, в Ростове-на-Дону. — Также волнует вопрос о тарифной политике, сейчас мы вынуждены платить взнос на капремонт по 6,50 руб. за кв. метр жилья вместо 6,20 руб., как это было раньше. За что мы платим, и куда идут эти деньги? Касаемо нашего дома: у нас был обнаружен фальсифицированный протокол через четыре месяца после собрания. Мы были вынуждены обратиться с этим к областному прокурору. Сейчас идет судебное разбирательство. Мы считаем, что отсутствует действующий эффективный контроль со стороны всех уровней власти.

— Все собираемые средства идут только на проведение капитальных ремонтов. Региональный оператор содержится за счет средств областного бюджета. Сегодня ремонт стоит гораздо дороже. Самый дорогой капитальный ремонт — в двухэтажных домах с небольшим количеством жильцов. Чем выше дом и больше квартир, тем дешевле капремонт МКД. Ростовская область входит в первую десятку регионов по собираемости средств на едином региональном счете. Сегодня

процент собираемости превышает 82%. На спецсчетах он выше — около девяноста процентов. Большая часть жителей МКД области в программу верят, — ответил заместитель министра Ростовской области по ЖКХ Валерий Былков. — Активность тоже растет. Многие собственники стали вникать в суть вопроса. Отсюда и множество обращений, что нас несказанно радует.

— Итоги первого года проведения капитальных ремонтов за счет общих средств выявили ряд ошибок, которые нужно сегодня исправлять, — сказал Владислав Крюков. — С учетом прошлого опыта в этом году уже подготовлена документация, составлены сметы капремонтов, и в скором времени состоятся торги. В этом году капитальный ремонт будет проводиться на большем количестве МКД, чем в прошлом. А вот с подрядчиками есть проблемы. Как оказалось, нет достаточного числа ремонтно-строительных фирм, которые могли бы профессионально, быстро и качественно выполнять многие виды работ. Именно из-за недобросовестных подрядчиков затянулись сроки ремонтных работ.

— Сроки — это не главная беда. По результатам наших проверок на объектах капитальных ремонтов МКД в Таганроге строительные материалы, заявленные в смете, подрядчики меняли на другие, более дешевые. Кроме того, на объектах работают неквалифицированные рабочие, у которых нет опыта проведения, например, кровельных работ, а они крышу перекрывают. Результат — крыша потекла через несколько недель после капремонта, — вступил в дискуссию Олег Полубатько, заместитель председателя Общественного совета г. Таганрога, начальник отдела ООО УК «Мой

дом». — Мы считаем, что власти не должны самоустраиваться, они должны следить за проведением капремонтов и контролировать качество работ.

— В ходе капитального ремонта нашего дома, который начался в прошлом году и до сих пор не может завершиться, был выявлен целый ряд проблем. Начавшиеся ремонтные работы осуществлялись без проектной документации, соответственно, смета оказалась недействительной, — взяла слово ростовчанка Елена Тальзина, собственник жилья дома по ул. Тельмана, 72. — Также не было предоставлено сертификатов на используемые материалы, не соблюдался график ремонтных работ. Нужно было начать с кровли и электрики, а начали с фасада, теперь у нас крыша стала течь еще сильнее. Кроме этого, не составлена дефектная ведомость с согласия жильцов. Сейчас у нас на руках гарантийные письма, срок которых уже закончился, работать никто не хочет, потому что рабочие еще не получили зарплату. Почему Фонд капитального ремонта не обратил внимания на протокол общего собрания жильцов, в котором была поставлена первоочередность работ по нашему дому?

— План капитальных ремонтов был составлен не идеально. В нем есть, конечно, и ошибки. Невозможно было охватить сразу огромное количество МКД области и сделать детальный анализ. Так, например, в каких-то домах нужно менять кровлю, а в плане капремонта на первом месте стоит фасад. В связи с этим было исправлено региональное законодательство, и теперь жители МКД вправе заменить один вид работ другим. Поправки начали действовать с нынешнего года, — ответил на вопрос Владислав Крюков.



Фото: Николай Шевцов



Фото: Николай Шевцов

Вольдемар Михайлов, президент автономной некоммерческой организации «Ростовская областная ассоциация ТСЖ», руководитель рабочей группы Общественной палаты Ростовской области по общественному контролю в сфере ЖКХ, также обозначил несколько актуальных проблем, связанных с капремонтом МКД:

**Справка**

**В Ростовской области в 2015 году было отремонтировано 262 МКД, а в донской столице таких домов оказалось 109.**

— К сожалению, проблем в капремонте на сегодняшний день больше, чем успехов. Основная проблема заложена в непродуманном федеральном законодательстве, не учитывающем ни менталитет российских собственников, ни коррупционную составляющую, которую не удастся исключить даже в сфере строго контролируемого бюджетного финансирования. В системе нет ни одного заинтересованного субъекта в экономии и рациональном использовании средств. Около 25% средств, заложенных программой на 2016 год, почему-то направлены на капремонт фасадов. Наиболее слабое звено — это формирование региональной программы, которая базируется на основе недостоверных данных, представленных муниципальными образованиями. Далее — это нехватка штатного количества проверяющих в осуществлении технического надзора. Кроме этого, существует отстраненность муниципальных образований Ростовской области от результатов капремонта, а ведь данные о ходе работ и их последовательности предоставляются они. Также не созданы наблюдательные советы за ходом ремонтных работ в рамках капремонта. Особенно остро сейчас стоит вопрос о необходимости замены лифтов. Это очень дорогостоящее мероприятие, собственники не смогут сами собрать для этого средства. На многих МКД нет проектно-технической документации, на основе которой и составляется смета капремонтов. Кто должен восстанавливать проектно-техническую документацию?

— Я считаю, что для решения всех проблем в программе реализации капремонта требуется незамедлительное кредитование на выполнение ремонтных работ, — вступил в беседу Василий Литвиненко, председатель ТСЖ, член рабочей группы по ЖКХ г. Таганрога. — Также нас интересует вопрос контроля качества за ходом ремонтных работ, например, сколько раз в день на объект выезжает служба технического надзора? Есть ли удостоверения у монтажников? И почему зачастую отсутствует проектно-сметная документация?

— Эту документацию должны восстанавливать управляющие компании, у нас нет ни полномочий, ни средств на это, — отметил Владислав Крюков, руководитель НКО «Фонд капитального ремонта».

— В настоящее время мы столкнулись с проблемой наличия большого количества домов в полуаварийном состоянии, проведение капитального ремонта в которых будет не скоро. Как быть в этом случае? Мы заинтересованы в развитии системы реализации хода программы за счет специальных счетов, — спрашивает Ирина Трофимова, председатель Общественного совета г. Таганрога, председатель совета многоквартирного дома по ул. Бабушкина, 54 «а». — Но банки не дают кредиты управляющим компаниям. Мы считаем, что Региональный оператор должен проводить активную работу, для решения сложившейся ситуации нужен комплексный подход.

— Нужно решить вопрос со спецсчетчиками, сегодня деньги на спецсчетах находятся в Сбербанке, ставка по ним 0,1%. Банк пользуется этими деньгами практически бесплатно. Нужно что-то решать. Инфляция съест эти накопления. И через год-два за эти деньги уже ничего нельзя будет сделать. Надо что-то решать, — добавил депутат Законодательного Собрания РО Владимир Сакеллариус.

— Да, эту проблему мы знаем хорошо, — ответил заместитель министра ЖКХ РО Валерий Былков. — К сожалению, этот вопрос находится в ведении Федерации. Поэтому на региональном уровне мы ничего сделать не можем. Вот когда будет принят документ о ставках рефинансирования на федеральном уровне, тогда и мы сможем документально утвердить эту ставку на областном уровне.

— Зато мы можем направить по этому поводу предложения в Госдуму, — включился в дискуссию Евгений Шепелев, председатель Комитета по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи Законодательного Собрания РО. — Будем делать это постоянно, пока нас не услышат на федеральном уровне и не исправят положение дел.

На форуме присутствовали представители подрядных организаций. Они также не остались в стороне от дискуссии.

— Мы работаем открыто для всех, обмениваемся информацией со всеми участниками капремонта: начиная с жильцов и заканчивая председателем УК. Все наши контакты обозначены на строительных лесах, в любой момент с нами можно связаться, — сказал Иван Есин, директор ООО «Ресурс» г. Семикаракорска. — Одна из острых проблем, с которой мы столкнулись, связана с собственниками. Многие не хотят открывать двери и впускать строительную бригаду к себе в квартиру. В связи с этим возникают трудности в полной реализации всех мероприятий по данному дому. Но мы стараемся их решать совместно с управляющими компаниями, проводим беседы с жильцами.

— Есть проблемы в плане проведения капремонтов и у подрядчиков, и у заказчиков, и мы должны сообща их решать. Нам нужно четко обозначить все актуальные вопросы и продумать, что нужно делать в первую очередь, чтобы облегчить процесс



Фото Николая Шевцова



Фото Николая Шевцова




Фото Николая Шевцова

проведения капитальных ремонтов и сделать его более прозрачным и согласованным, — подытожил ход встречи Владислав Боровик, представитель РОО «ОПОРА РОССИИ».

Все участники форума пришли к единому мнению, что программа капитальных ремонтов работает, хотя и не все так глад-

ко, как хотелось бы. Но она в начале своего долгого пути, один год для такого большого дела — не показатель, и еще есть время провести работу над ошибками, чтобы в будущем уже не сталкиваться с одними и теми же проблемами.

**Ольга Молоткова,  
Екатерина Головань**



ООО «Компания «Финансовый Консультант»

Сопровождение деятельности УК, ТСЖ, строительных компаний в рамках реализации выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного фонда, в том числе по ФЗ 44, 223, а также страхование по ФЗ 214, 225

г. Ростов-на-Дону,  
б-р Комарова, д.20, оф.6

тел.: (863) 2689409, 2689410,  
8(903)4017939

www.k-fk.ru



# Флора

ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН  
КОМПЛЕКСНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ  
ДЕКОРАТИВНЫЕ РАСТЕНИЯ



# Сервис

г. Ростов-на-Дону: пр. Аксайский, 13д,  
т. (863) 279-15-10

г. Волгодонск: ул. Прибрежная, 5,  
т. (8639)26-51-51

www.flora-service.ru

