

От подвала до крыши

Проблемы капремонта обсудили за «круглым столом»

В Таганроге прошёл «круглый стол» по вопросам капремонта, организованный Общественным советом при НКО «Фонд капитального ремонта», Клубом председателей советов многоквартирных домов и Чеховской библиотекой.

Ирина ТРОФИМОВА,
специально для «Таганрогской правды»

Во встрече приняли участие директор НКО «Фонд капитального ремонта» Владислав Анатольевич Крюков, начальник территориального отделения фонда Оксана Анатольевна Наливайко, председатели советов домов, в которых капремонт проводится в 2015–2016 годах.

На «круглом столе» обсуждались два основных вопроса – собираемость взносов на капремонт и общественного контроля, контроля собственников за качеством проводимого капитального ремонта.

Директор Фонда капремонта Владислав Крюков отметил тенденцию к повышению собираемости взносов на капремонт, которая сейчас в некоторых населённых пунктах области достигает уже 90%. Однако в ряде населённых пунктов, в частности в Таганроге, собираемость взносов ниже, и основная причина – неплата муниципалитетом взносов на капремонт за муниципальные помещения, уклонение от уплаты взносов отдельными собственниками нежилых помещений. В связи с этим фондом уже поданы первые искивые заявления в суд на задолжников.

Владислав Анатольевич напомнил, что капремонт сейчас выполняется за счёт средств самих собственников, и эти средства являются основным источником финансирования работ по капремонту домов, а каждый недоплаченный вовремя рубль – это невыполненный капремонт. Сейчас фонд выполняет работы по капремонту в установленные программой сроки, но не исключено, что в будущем, если будет собрано достаточно средств, фонд начнёт ремонтировать дома с опережением сроков. Именно поэтому очень важно уже сейчас собирать деньги на капремонт в полном объёме. Кроме того, все собираемые с собственников средства учитываются фондом в разрезе по каждому дому и даже по каждому помещению. В капремонте дома обязаны участвовать все собственники, после капремонта стоимость квартиры в таком доме возрастает, поэтому несправедливо, если капремонт станет выполняться только за счёт средств добросовестных собственников. Недобросовестные же собственники будут улучшать свои жилищные условия фактически за счёт своих соседей.

Кроме моральной стороны, в этом вопросе есть и материальная: взнос на капремонт – единственный платёж, долг по которому переходит к новому собственнику при любой сделке или даже наследовании. Рано или поздно задолженность всё равно погасит придётся, только при этом к основной сумме долга могут добавиться ещё пени и судебные расходы. Уже сейчас эти санкции увеличивают сумму взыскания с должника вдвое. Поэтому фонд рекомендует собственникам не доводить дело до судов, а как можно скорее погасить имеющуюся задолженность. Каждое обращение фонд обещает внимательно рассмотреть.

Очень важно не только собрать деньги на капремонт,

но и качественно выполнить работы по капитальному ремонту дома. И здесь остро встаёт вопрос контроля за проведением ремонта как со стороны фонда, так и со стороны собственников, в первую очередь – председателей советов МКД.

В ходе «круглого стола» председатели советов домов поделились с директором фонда возникающими при подготовке и проведении капремонта проблемами. Так, председатель совета МКД по ул. Свободы, 29 посетовал, что сметы на капремонт ему дали только в мае, в сметах среди прочих были предусмотрены работы по ремонту горячего водоснабжения, которого нет (в доме колонки), и теперь на эту сумму уменьшена общая стоимость работ на доме, подрядчик ООО «Владислав» долго отказывался предоставлять собственникам смету на ремонт системы отопления.

Много вопросов у собственников вызывает ремонт крыши и то, что собственник-муниципалитет не предоставляет доступ для капремонта общего имущества в муниципальных помещениях (хотя у каждого собственника имеется обязанность предоставить доступ к общему имуществу дома).

Председатель совета МКД по ул. Менделеева, 14 пожаловалась, что подрядчик отказывается заделывать дыры в подвале, и просила сотрудников фонда почаще приходить и контролировать работу подрядчика, а также предоставить сметы на работы и разъяснить, что при проведении капремонта должен делать подрядчик, а что – управляющая компания, в частности, кто обязан убирать мусор.

Выяснилось, что чёткого разграничения здесь нет, но однозначно, что подрядчик должен убирать мусор, образовавшийся в ходе проведения им работ. Именно поэтому очень важно зафиксировать перед началом капремонта, в каком состоянии находятся подвал, крыша и другие помещения общего имущества собственников, наличие захламлённости. Желательно перед капремонтом подготовить помещения: очистить их от мусора и хлама, обработать от мышей и блох. Чтобы избежать впоследствии споров по поводу того, кто обязан убирать мусор, Владислав Анатольевич посоветовал председателю советов домов обратиться заранее в управляющую компанию и дать ей поручение провести данные подготовительные работы, а если управляющая компания их проигнорирует – есть все основания обратиться в Госжилинспекцию, которая имеет право выдать УК предписание и оштрафовать.

Председателя совета домов по ул. Чехова, 322 и 322а интересовала правомерность установки подрядчиком труб меньшей толщины (по проекту – 5 мм, а ставят 3 мм), а также будет ли полностью сниматься крыша. В то же время она отметила хорошее качество ремонта потолка, дверей и окон. Директор фонда подробно ответил на все её вопросы, добавив, что фонд ремонтирует только общее имущество всех собственников и не ремонтирует общее имущество собственников в коммунальной квартире (окна в кухнях общего пользования). Этот ремонт собственники коммунальной квартиры должны делать сами либо обращаться в управляющую компанию.

Председатель совета МКД по ул. Фрунзе, 43 очень настойчиво просил Фонд капремонта поменять очередность видов работ по капитальному ремонту и в первую очередь отремонтировать крышу, так как она фактически в аварийном состоянии. Дом ежегодно на её латочный ремонт тратит большие суммы денег, в результате



Ирина Трофимова
попыталась на объекте по
адресу: ул. Чехова, 103,

чего нет средств на выполнение работ по надлежащему содержанию дома. К сожалению, решить эту проблему пока не представляется возможным, потому что крыша по стоимости в несколько раз дороже других домовых систем, а в бюджете фонда лишних денег нет. Сейчас в правительстве области готовится документ, устанавливающий порядок замены видов работ по капремонту, возможно, там будет предусмотрен механизм реализации подобных случаев.

Представитель дома по ул. Чехова, 103 пожаловалась директору фонда, что подрядчик завозит на дом плохие материалы, а у рабочих нет должной квалификации. Всё дело в том, что выигравший конкурс генподрядчик имеет все необходимые лицензии, но для выполнения предусмотренных договором работ он нанял субподрядчика, наличие лицензий у которого под вопросом. Реально же на объекте, как кажется, вообще работают какие-то неумелые «шабашники».

По мнению представителя дома, необходимы грамотная организация процесса капремонта, предварительная закупка материалов, увеличение количества технически грамотного персонала в фонде и механизм приостановки работ подрядчика при нарушении им качества проводимых работ.

На работу подрядчиков пожаловались и председатели советов домов по ул. Социалистической, 7/1 и Фрунзе, 82. В доме на ул. Социалистической, 7/1 трижды меняли ремонтные бригады, очень много недоделок, в одной из квартир протекает крыша. На ул. Фрунзе, 82 подрядчики завезли другие, более дешёвые и менее качественные материалы, проект выполнения работ собственникам не предоставлялся.

На данный момент капремонт в этих домах ещё не завершён, и директор фонда Владислав Анатольевич Крюков заверил собственников, что к моменту приёмки капремонта недоделки будут устранены.

Также Владислав Анатольевич объявил всем председателям домов, в которых капремонт планируется в 2016 году, что его фонд к 1 сентября предоставит всем собственникам сметы на капремонт, которые они должны рассмотреть и до 1 декабря утвердить на своём общем собрании. Если смета домом в указанный срок получена не будет, то Владислав Анатольевич просил его об этом сообщить и получить смету в фонде. В завершение «круглого стола» участники обсудили и приняли рекомендации и предложения для собственников и Фонда капитального ремонта.

ЛЕНТА НОВОСТЕЙ

В УЖКХ новый руководитель

На должность начальника управления жилищно-коммунального хозяйства Таганрога назначен Валерий Каргаев.

До этого он работал генеральным директором ЗАО «Управляющая организация жилищно-коммунального хозяйства г. Таганрога». У Валерия Каргаева высшее образование, в 1999 году окончил Таганрогский государственный радиотехнический университет.

Победил «Уютный дом»

Управление жилищно-коммунального хозяйства города провело очередной открытый конкурс по отбору управляющей организации на обслуживание дома.

Его объектом стал многоквартирный дом по адресу: ул. Р. Люксембург, 85. В конкурсе участвовали ООО «Фортуна-4» и ООО «УК «Уютный дом». В итоге победителем стала управляющая компания «Уютный Дом».

В Таганроге вместо детской площадки УО «Топэнерго» собирается установить мусорные контейнеры

Таганрогская управляющая компания ООО «УО «Топэнерго», которая осуществляет управление многоквартирными домами по адресу: пер. 1-й Новый, планирует разместить на месте существующей детской площадки заглубленные контейнеры для мусора. Однако, как сообщили «Таганрогской правде» жильцы дома №16 Сергей Болдырев, Алёна Фисенко и Анастасия Фоменко, согласия собственников на это получено не было.

Жильцы домов №№16, 16/1, 16/2, 16/3 и 16/4, примыкающих к данной площадке, уже начали собирать подписи против действий управляющей организации. Решение УО «Топэнерго», по их мнению, нарушает санитарные нормы, наносит вред общему состоянию двора и является противозаконным, так как не закреплено согласием собственников многоквартирных домов.