

# Капитальные проблемы капитального ремонта

Изменение правил проведения капитального ремонта вызвало много разногласий и вопросов. И этой теме мы отводили не одну газетную полосу, в которой своё мнение высказывали и эксперты, и жители. Цель новой формы организации и выполнения ремонтных работ общего имущества многоквартирных домов (МКД) одна – создать более комфортные условия проживания, то есть чтобы крыша надёжно защищала от дождя и в квартирах с потолка не капало, системы водопровода, электро-, теплоснабжения и канализации исправно функционировали, а качество коммунальных услуг было на должном уровне. Конечно, всё это требует немалых затрат, и в Жилищном кодексе финансовая ответственность определена: ремонт и содержание общего имущества – обязанность собственников помещений в МКД. Отчисление на капитальный ремонт в квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг выделены отдельной строкой, и способы их накопления тоже установлены федеральным законом: на индивидуальном счёте дома, для открытия которого необходимо несколько условий, или у регионального оператора. Надо признать, что в основном собственники квартир перечисляют взносы региональному оператору, так как этот путь формирования фонда капремонта МКД намного проще. Но всё ли так гладко в этой цепочке? Недаром говорится: «Гладко было на бумаге, да забыли про овраги». А в ситуациях, о которых пойдёт речь, «овраги» оказались глубокими и извилистыми.

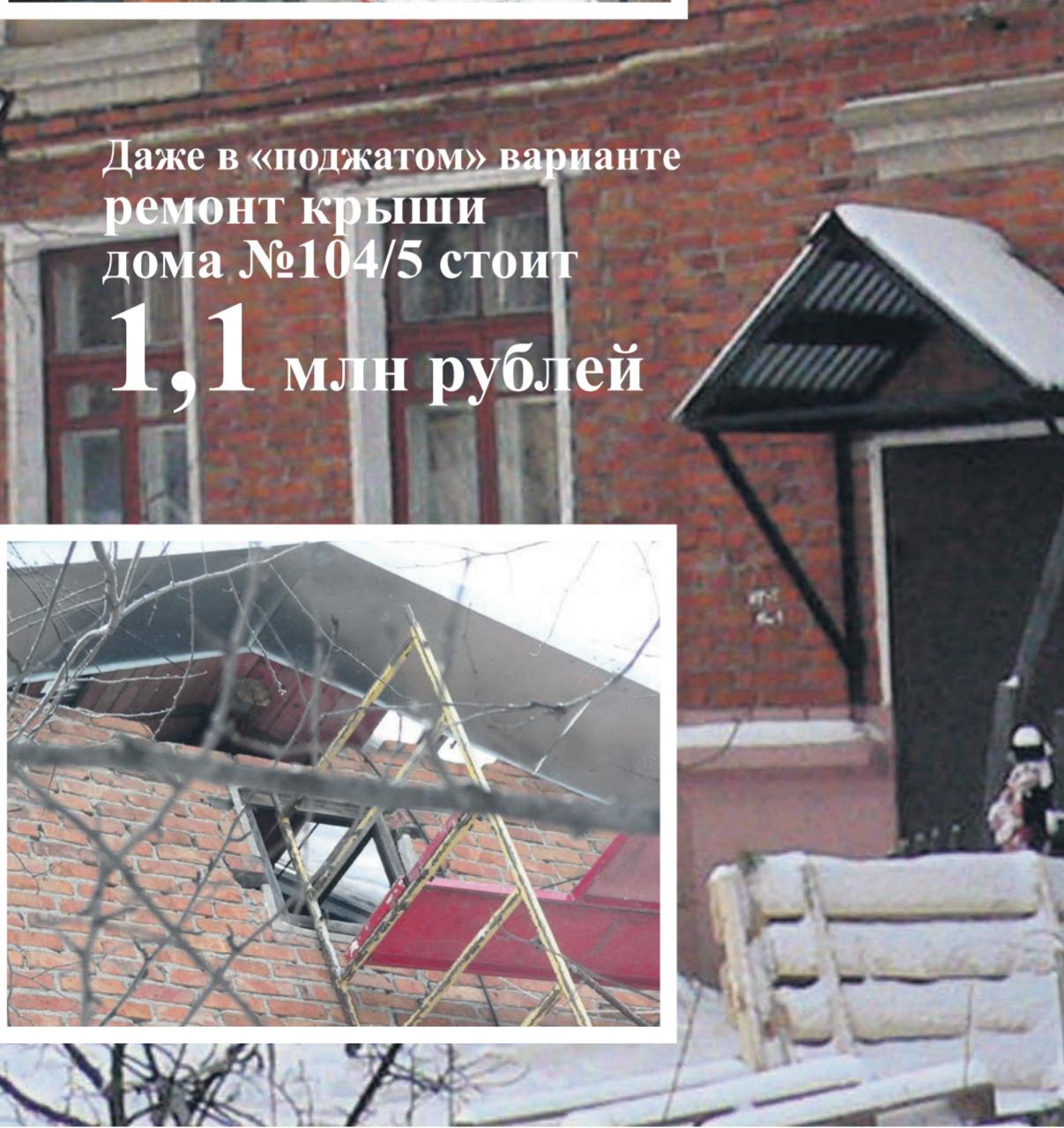
Итак, обо всём по порядку. Ещё в конце ноября в редакцию обратились жители домов №104/5 и №104/3 на улице Корнилова (в городе этот район называют 52 квартал) по поводу конфликта с подрядчиком ООО «Профстройком» (г. Ярославль), выполняющим капитальный ремонт. Он зашёл для новой обрешётки кровли лесоматериалами очень низкого качества. Старшие по дому Альбина Суслова и Людмила Тагунова забили тревогу: «Мы стали звонить региональному оператору – он же заказчик и должен контролировать ход работ, что и делается. Чтобы не быть голословными, сфотографировали, какие доски, а правильнее их назвать горбыль, нам завезли. Разве можно их использовать на кровле?! Что же получается: мы столько ждали капремонта наших домов, построенных более 50 лет назад, а теперь его пытаются выполнять некачественными материалами по принципу «и так сойдёт».

Не сошло – настойчивость женщин взыграла свою роль. Да и подрядчик оказался не совсем без совести, признал справедливость претензий и зашёл более подходящие для кровельных работ материалы. Но на этом проблемы не закончились, и старшие по домам вместе с другими жильцами остались «в повышенной боевой готовности». Почему? Есть большие сомнения по поводу профессионализма, да что там говорить о профессионализме – элементарных навыках строителей, занятых на объектах. Жильцы дома №104/5 ещё повезло – у них крышу всё-таки установили, хотя и остаётся много недоделок. Например, чугунные трубы канализационной вентиляции на чердаке срезали, оставив обрубки, и конденсат стал собираться внутри чердачного помещения, а как только удалили морозы, он превратился в иней, сосульки и «снегурочки».

Когда скажочные персонажи начнут таять, то высокая влажность и запах канализации дому обеспеченны. «Крайними» окажутся жители вторых этажей. А в соседнем доме №104/3 они уже

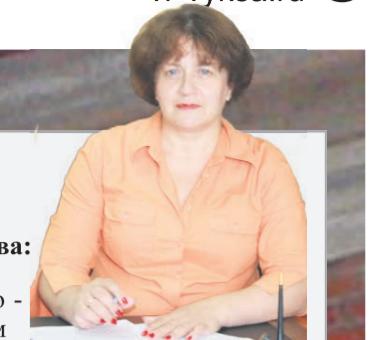


**Даже в «поджатом» варианте ремонт крыши дома №104/5 стоит 1,1 млн рублей**



## Мнение эксперта

Начальник выксунского отдела госжилинспекции Нижегородской области Наталья Наумова:



– В нашей области одна из самых масштабных среди регионов Приволжского федерального округа программа капремонта, которая включает почти 25 тысяч многоквартирных домов.

В краткосрочную программу капремонта (2014–2018 годов) на территории городского округа в настоящее время входят 87 МКД. На четырёх из них, расположенных в посёлке Шиморское, работы полностью завершены. Выксунский подрядчик ООО «ПСК Стройтель», несмотря на трудности (погодные условия, недостаточное и несвоевременное финансирование) выполнил капремонт в установленный срок. Да, любая строительная организация, соответствующая требованиям заказчика, имеющая необходимые допуски, может принять участие в конкурсе по капремонту МКД, но, как показывает практика, положительным моментом для Выксы стало то, что работает местный подрядчик. В случае обнаружения недостатков в проведении ремонта с ним проще решать проблему и предъявлять претензии.

Указанная проблема не относится к

иногородней специализации – ООО «Межрегионлифт», выигравшей конкурс на замену 20 лифтов в МКД. Поло-

вини из них уже смонтирована и пущена

в эксплуатацию. Подрядчик сработал профессионально, своевременно устранил незначительные недостатки, отмеченные комиссией.

А теперь об отрицательных моментах. При приёмке работ по капремонту наши сотрудники предъявили претензии

к заказчику (Фонд капитального ремонта МКД Нижегородской области) по ремонту системы электроснабжения в домах №63 и 6 на ул. Вавилова, №30 на ул. Островского, №8 и 12 на ул. Беликова, №24 и 34б на ул. Красные зори. Эти дома не приняты, причина: работы по ремонту электроснабжения в подъездах хотя и выполнены согласно проекту, но фактически не относятся к работам капитального ремонта. Он подразумевает восстановление ресурса здания с заменой (при необходимости) конструктивных элементов и инженерного оборудования, улучшение эксплуатационных показателей (об этом говорится в

документе «Ведомственные строительные нормы» ВСН 58-88(р)).

Капремонт системы электроснабжения предполагает замену вводного распределительного устройства, кабеля и разводки до каждого потребителя, замену сетей электроснабжения подъездов, подвалов, чердаков.

Поскольку одной из основных функций регионального оператора является осуществление контроля за качеством, соответствием требованием проектной документации и соблюдением сроков выполнения работ подрядными организациями, то по фактам нарушения Госжилинспекция провела проверку. В отношении регионального оператора возбуждено административное производство, ему выдано предписание.

Проблема качества и своевременного выполнения работ по капитальному ремонту МКД из года в год не теряет своей остроты. Инфляция, рост цен на стройматериалы, задержки с графиком производства работ, недостаточное финансирование программы, нехватка подрядных организаций, готовых к выполнению работ по капремонту МКД, отсутствие инициативы со стороны собственников – эти причины актуальны и на сегодняшний день.

## Пени

Фонд капитального ремонта МКД Нижегородской области выставит пеню злостным неплатильщикам.

Начисление осуществляется на всю сумму задолженности начиная с 2015 года. Суммы полученных пени будут направляться на финансирование работ по капитальному ремонту.

На основании Жилищного кодекса (ч. 14 ст. 155) пени рассчитываются в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Обязанность по оплате взносов на капремонт является безусловной и возникает у всех собственников МКД, вошедших в региональную адресную программу по капремонту.

К неплатильщикам будут применяться те же меры воздействия, что и к должникам за коммунальные услуги. Речь идёт о пених, штрафах, принудительном взыскании долга через суд. Должники, попавшие в «чёрный список» судебных приставов, не смогут выехать за рубеж, произвести сделку с недвижимостью, а также взять кредит в банке. Кроме того, невыполнение собственниками обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт приведёт к переносу срока его проведения на более поздний.

Отказываясь платить, собственник нарушает права других жильцов дома. Напомним, что 12 апреля 2016 года Конституционный суд РФ признал законными взносы на капитальный ремонт. В материалах суда сказано, что такая система не противоречит Конституции, так как позволяет быстро акумулировать средства для неотложного проведения работ в многоквартирных домах. Но самое главное, что система капремонта в нынешнем виде – единственный эффективный способ сохранить жилфонд в достойном состоянии.

«Контроль над подрядными организациями уже ужесточили на всех этапах производства работ, начиная от выхода на объект, надзора непосредственно в момент проведения ремонта, а также финального комиссионного контроля.

Сергей Протасов, бывший генеральный директор областного Фонда капитального ремонта



## Региональный оператор отвечает:

– Сколько многоквартирных домов в нашем городском округе региональный оператор капитально отремонтировал в 2015–2016 годах?

– В 2015 году отремонтировано четыре дома в Шиморском: №13 на ул. Н. Андреевой, №3, 11, 13 на ул. Спортивной. Обновили фасады, кровлю, систему электроснабжения. В 2016 году подрядчик организацией ООО «ПСК Стройтель» выполнен капремонт семи МКД: №1, 3, 6 на ул. Вавилова, №46 и 48 на ул. Бр. Баташевых, №30 на ул. Островского, №5А на ул. Ленина в Шиморском. Кроме того, ООО «Межрегионлифт» (Москва) заменила 10 комплектов лифтового оборудования в домах: №9 и №18 в м-не Центральном, №32Б и №34 на ул. 1 Мая. Столько же будет обновлено в начале этого года (в домах №№11, 20 в м-не Центральном, №№3, 5 на ул. Осиненко).

– Как региональный оператор контролирует ход работ, их качество, какие материалы подрядчик использует?

– С помощью надзорной организации, которая и контролирует соблюдение технологии, какие материалы применяются, объём и качество работ. В Выксе такой контроль осуществляется МБО «Архитектурно-планировочное управление». Организация выбрана по итогам открытого конкурса. И для ремонта крыши дома №104/5 на ул. Корнилова пиломатериалы

были заменены в результате вовремя выявленной недобросовестности подрядчика.

– В процессе ремонта крыши этого дома стал разрушаться фасад. Должны ли его восстановить по окончании кровельных работ? (Жильцы волнуются, что всё может завернуться только обещаниями).

– По информации Фонда, в обрушении фасада на данном доме вины подрядчика нет, но он намерен восстановить обрушившийся участок, о чём уведомил регионального оператора.

– Как осуществляется процесс приемки выполненного капремонта (много недоделок)?

– Приёмка осуществляется комиссией в составе уполномоченного представителя собственников, определённого решением общего собрания (если таковой имеется), сотрудников органов местного самоуправления, Госжилинспекции, управляющей компании, Фонда капремонта. В случае выявления недостатков подрядчику даётся время на их исправление, и он получит деньги за выполненный капремонт только после их приёмки и подписания акта.

– Какова ситуация с поступлением взносов на капремонт в городском округе г. Выкса?

– Собираемость взносов на капремонт в городском округе за 2016 год составила 87,7%.

Татьяна Щукина. Фото Ольги Поповой, Альбины Сусловой и из открытых интернет-источников