

НОВАЯ ЖИЗНЬ ПОД НОВОЙ КРЫШЕЙ



Капитальный ремонт многоквартирного дома - очень затратное и сложное дело. Из 1170 расположенных в Артемовском городском округе МКД пока отремонтировано лишь 38. Нынешним летом капитальные преобразования предстоят еще десяти домам. Как это будет происходить и как будут учтены - исправлены ошибки прошлых лет, собственники и депутаты Думы АГО обсуждали на недавнем прошедшем Общественном совете при Думе. Всю необходимую информацию представил главный специалист МКУ "Управление строительства и капитального ремонта города Артема" Иван Антонов.

МЕХАНИЗМ УЖЕ ЗАПУЩЕН

Как водится, изменений в Программе было немало. Сама краевая Программа претерпела изменения. В прошлом году это был региональный проект "Дом, в котором мы живем", а уже в нынешнем - подраздел очень большой Программы "Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства Приморского края на 2013-2017 годы". Первоначально планировалось ввести в проект 9 артемовских домов, а сегодня уже утверждено 10 конкретных адресов.

Собственники каждого многоквартирного дома выполнили главное условие - успешно провели сбор денег. Как известно, во второй половине прошлого года управление жизнеобеспечения администрации АГО принимало заявления на капремонты, доля собственников в которых составляла 40%. Люди вздыхали над огромными суммами семейных вложений, но вынужденно соглашались - тянуть некуда, дома необходимо ремонтировать. В этом году ситуация улучшилась. Новая программа вдвое уменьшила софинансирование со стороны собственников, а остальные 80% равномерно распределила между вложениями местного и регионального бюджетов.

В результате сегодня в капремонт войдут дома по ул. Кирова, 18 (1965 год постройки), Кирова, 5/1 (1981), Ватутина, 6/2 (1969), Ватутина, 16 (1976), пл. Ленина, 3/1 (1963), Севастопольская, 24 (1958), Уссурийская, 2 (1980), Ульяновская, 5/2 (1993), Фрунзе, 10 (1986) и Фрунзе, 58 (1989). Самым организованным не только в Артеме, но и в Приморье оказался дом в нашем городе по ул. Кирова, 18. Согласно программе до начала проведения капитальных работ собственники обязаны собрать не менее половины от заявленной ими суммы (20% от всей сто-

имости капремонта). Оставшуюся половину необходимо внести не позднее месяца до окончания капремонта. К чести артемовцев - все десять домов успешно справились с задачей, а дом по ул. Кирова, 18 собрал уже 85% окончательной суммы.

В июле капремонт по всем домам стартует. Во всех десяти МКД будут отремонтированы крыши и установлены общедомовые приборы учета, на Ватутина, 6/2 и Кирова, 58/1 заменены внутридомовые инженерные системы, плюс к этому в двух названных домах вкуче с МКД по ул. Фрунзе, 10 пройдет ремонт и реконструк-



ция фасадов. Также дому по ул. Ватутина, 6/2 предстоит ремонт подвального помещения. Все ремонты будут завершены в 2013 году.

КАЧЕСТВО РЕМОНТОВ

Помимо количественных и временных показателей представителей общественности и депутатов беспокоили вопросы качества предстоящих капитальных ремонтов. Тем более что в Артеме, Приморье и России уже достаточно негативных примеров, рассказывающих о крайне низком качестве ремонтов. Иногда люди жалуются, что в домах стало жить еще хуже, чем это было до ре-



монта.

В результате дебатов совещающиеся пришли к выводу, что вопрос о качестве ремонтов так же, как и проблема выбора подрядчика, лежит на плечах и совести собственников МКД. Понятно, что специалисты в строительстве не смогут основательно и эффективно разобраться в тонкостях профессионального мастерства. Поэтому предложено установить за работами авторский надзор проектировщиков. Можно также заключить договор с одной из независимых экспертных организаций, которая будет осуществлять надзор. Безусловно, деньги на

эти работы нужно закладывать заранее - на стадии составления общих ремонтно-строительных смет.

Наконец, представители Ростехнадзора обязаны проводить приемку скрытых и открытых работ в любом случае, причем делается это бесплатно для собственников.

Собственникам необходимо очень серьезно подойти к проблеме качества капитального ремонта своего многоквартирного дома, иначе немалые деньги могут быть напрасно выброшены на ветер.

ОЧЕРЕДНОСТЬ КАПРЕМОНТА

Для россиян характерно понятие "долго запрягаем, но слишком резво скачем". Первые добровольцы капремонты уже провели. Постепенно вырабатывается механизм взаимовыгодного сотрудничества собственник-управляющая компания-подрядчик. Глядя на первопроходцев, заняться капитальным ремонтом захотят и собственники других домов.

Напомним, для вступления в Программу на будущие годы необходимо представить дефектные ведомости и проектно-сметную документацию с отметкой специализированной экспертной организации в области проектирования и строительства о правильности при-

зопасности жизни или здоровья граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан).

Важно также такое понятие, как "комплексность капитального ремонта". В структуре комплексности - качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта. Приоритет отдается повышению энергоэффективности, включая мероприятия по энергосбережению, в том числе установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплопотребления в многоквартирном доме. Также в понятие "комплексность" вводится необходимость приведения в противопожарное состояние домов повышенной этажности. Речь о капитальном ремонте и комплектовании системы внутреннего противопожарного водопровода, ремонте системы электроснабжения.

К "организационным критериям" относится уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления многоквартирным домом - ТСЖ или управляющая компания. Также общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должно быть принято решение об участии в Программе капитального ремонта и о долевом финансировании капитального ремонта МКД за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее установленного процента софинансирования для участия в Программе. При этом в первую очередь учитываются дома, в которых наибольшее количество собственников проголосовало "за" оплату определенной доли капремонта. Наконец, важно, чтобы по дому, претендующему на капремонт, была подготовлена вся дефектная и проектно-сметная документация.

Очередность постановки МКД на капремонт зависит также от финансовых критериев. В их числе - приоритет домам, собственники которых предложили максимальный процент самофинансирования, а также своевременно и полностью (с опережением графика) погашают плановые платежи.

Не участвуют в конкурсе на капитальный ремонт МКД дома с суммарной задолженностью за последние три месяца по плате за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги по состоянию на первое число месяца, в котором подается заявка; многоквартирные дома, капитальный ремонт в которых по всем видам работ произведен менее 10 лет назад; по МКД имеется решение суда о проведении капитального ремонта с учетом видов работ за счет средств определенного ответчика; в многоквартирном доме общим собранием собственников помещений не принято в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации решение о проведении капитального ремонта общедомового имущества, сроков и объемах его проведения, а также софинансирования за счет собственников помещений.

Ольга Шкурят.