

Взаимодействие

Реализуемая с июля 2014 года в Ярославской области программа капитального ремонта многоквартирных домов вызывает много эмоций. Правильно ли собирают с собственников деньги на эти цели? Кто распоряжается средствами? На что они расходуются? Будет ли в итоге польза?..

Эти и другие волнующие горожан вопросы мы обсудили с начальником отдела по работе с населением Управдома Заволжского района Ярославля Сергеем ХОДЫРЕВЫМ.

Немного истории

Сергей Михайлович сразу взял инициативу в свои руки и напомнил, что с 2011 по 2013 годы капитальный ремонт здесь провели в более чем тридцати домах. И это в период «затишья», когда уже сошла на нет программа капремонта по Федеральному закону №185-ФЗ. Он предусматривал частичное финансирование работ за счет собственников жилья. Новой программы капремонта тогда не было.

Как удалось решить задачу? Откуда деньги? Вот что поведал собеседник.

Разумеется, капремонт был не комплексным – взялись за те элементы домов, тянуть с которыми было нельзя: где-то сделали кровлю, где-то фасады или си-

Спецсчет удобен людям



стему горячего и холодного водоснабжения. Старосты домов получали необходимую информацию у специалистов Управдома, созывали собрания собственников, знакомили жителей с актами об износе инженерных коммуникаций. Люди самостоятельно принимали решения о целевом сборе на капремонт – ведь по Жилищному кодексу бремя содержания жилья целиком лежит на его собственниках!

Стоимость работ была не выше нынешней. Официально установленный размер взноса на эти цели, уверил Сергей Михайлович, составлял от 4 до 6 рублей с квадратного метра. Причем ремонт делался практически сразу после принятия собственниками решения, а рассчитываться за него можно было в рассрочку до двух лет.

Деньги начисляли по отдельной строке в квитанции. Соб-

ственники давали управляющей компании поручение заключить договор о ремонте. Управдом рассчитывался с подрядчиками. Жители, точнее, старосты или совет дома, а при необходимости и общее собрание, участвовали в приемке работ.

Полезный опыт

Этот опыт пригодился при реализации программы капремонта в 2014 году. Многие в стране, да и в Ярославской области, начали высказывать недовольство по поводу обезличенного «общего котла» – счета Регионального фонда содействия капитальному ремонту.

Иначе поступили жители ряда домов под управлением Управдома Заволжского района. Более половины из них, а конкретнее – 178 из 320, сразу открыли специальные счета!

В итоге в 27 домах под управлением компании, а это 15 процентов от их общего числа, капитальный ремонт уже сделан. И это за полтора года действия программы! При таких темпах все дома, открывшие спецсчета, будут капитально отремонтированы примерно через 9 лет! Сравните: региональная программа капремонта рассчитана до 2043 года. Кому-то придется ждать оплачиваемых из «общего котла» работ почти 30 лет! Между тем по нормативам средний срок службы, например, кровли – 15 лет. Затем она требует капремонта. Стальные стояки холодного и горячего водоснабже-

ния надо капитально ремонтировать через тот же промежуток времени. Какую инженерную коммуникацию в доме ни возьми – не может она ждать ремонта 30 лет...

Поэтому председатели советов домов и активные собственники приходят за разъяснениями в отдел по работе с населением Управдома Заволжского района. Они потом доводят информацию до сведения соседей, иницируют общие собрания. В 2015 году жители еще 26 домов проголосовали за спецсчета. Это выгодно! Потому что собственники, перечисляющие средства для капремонта на спецсчет, сами принимают решение о том, какой вид ремонта необходим их дому, а не пытаются переубедить специалистов Регионального фонда капремонта, если у тех другое мнение!

Выгодно всем

Управляющая компания, которая эксплуатирует обновленные коммуникации, активно влияет на процесс организации и контроля за ремонтами в домах со спецсчетами.

Подготовка самих зданий и документов для передачи в Региональный фонд – длительный и трудоемкий процесс. Сначала специалисты технадзора Управдома обследуют объекты. Совместно с производственно-техническим отделом компании они составляют необходимую документацию. После анализа финансового состояния спецсчета, если

сумма на нем достаточна, отдел по работе с населением помогает жителям подготовить все необходимые бумаги. Это, например, бланки для голосования, форма протокола общего собрания, заключение о необходимости проведения капитального ремонта... После принятия жителями положительного решения пакет документов уходит Региональному оператору.

Управляющая компания предлагает собственникам на выбор несколько надежных подрядных организаций. После заключения договора подрядчик получает аванс на материалы – до 30 процентов стоимости работ. Остальная сумма перечисляется из средств жителей по окончании работ. Приемка объектов производится совместно с жителями. А если дому не хватает денег, подрядчик выполняет работу в рассрочку.

Четкость взаимодействия всех сторон достигнута благодаря грамотной работе отдела по работе с населением, который появился здесь намного раньше, чем в других УК, а также производственно-технического отдела, линейных и производственных участков и других подразделений компании. Успехи не остаются незамеченными. Незадолго до нашей встречи Сергей Ходырев получил благодарственное письмо. Мария Ярославля высоко оценила добросовестный труд и профессионализм его самого и возглавляемого им отдела.

Николай ВИКТОРОВ

Не доверяем мы «общим котлам»

Пример

Поначалу, когда реализуемая ныне программа капремонта МКД только начиналась, власти большинства регионов страны проталкивали систему «общего котла». Это когда деньги поступают на счет Регионального оператора, а ремонт проводится в домах по очереди, установленной муниципалитетом. В этом случае жители только платят, а повлиять на проведение ремонта не могут. Плюс инфляция активно съедает деньги, мертвым грузом лежащие в банках.

Так было (и очень часто остается) в домах, находящихся под управлением УК. А вот жители, объединившиеся в ТСЖ, изначально могли открыть спецсчет в банке и копить на будущий ремонт самостоятельно. Вольны были сами решать, когда и какие работы проводить.

Ярким положительным примером является дом на Которосльской набережной, 58. Соб-

ственники жилья в этом доме объединились в ТСЖ под немудреным названием «Которосльская, 58». Объединились, между прочим, совсем недавно – всего лишь в 2010 году. Едва ли не главной причиной создания ТСЖ как раз и было проведение капитального ремонта. В те годы реализовывался так называемый 185-й Федеральный закон (закон «О фонде содействия реформированию ЖКХ»), позволявший собственникам сделать ремонт на своем доме за 5 процентов реальной его стоимости – остальные 95 доплачивало государство. Но чтобы добиться получения такой вот привлекательной субсидии из бюджета, удобнее всего было являться жилищным кооперативом либо ТСЖ... Тогда в «Которосльской, 58» заменили лежаки и стояки горячего и холодного водоснабжения, капитально отремонтировали систему электроснабжения и даже фасад дома!

Крышу (кровлю), правда, пришлось ремонтировать уже попозже и полностью за свой счет. Собрали деньги, нашли подрядчика и... Как рассказал председатель правления ТСЖ Владимир Маргания, распорядились собранными средствами самым правильным образом! По его словам, тогда же, в 2013 году затеяли ремонт кровли в одном из соседних домов аналогичного проекта и потратили на эти работы 900 тысяч рублей. Подрядчик же, выполнявший ремонт кровли на доме на Которосльской набережной, 58 под неусыпным контролем членов правления ТСЖ (контро-

лировали все: и выполнение проекта, и качество и стоимость приобретаемых материалов, и работы!), взял с них в итоге 190 тысяч рублей. Экономия более чем очевидная!

Именно поэтому, когда возникла необходимость открытия счета для сбора средств на проведение капитального ремонта по ныне действующей федеральной программе, ни у одного члена ТСЖ «Которосльская, 58» сомнений не было. На общем собрании единогласно решили открыть свой собственный спецсчет. («Потому что не доверяем мы никаким «общим котлам», контролировать которые будет кто-то другой» – так объяснил это решение член правления ТСЖ Раис Фаизов). В месяц жители дома собирают в общей сложности 25 тысяч рублей. За год, к июлю 2015 года, на спецсчете должно было накопиться 300 тысяч рублей. Огромные

деньги лежат «мертвым грузом» в банке! Проценты на них не идут...

Членам ТСЖ и его правлению подобный факт казался просто бесхозяйственностью! Собрались вместе, подумали и решили сделать утепление фасада дома. Уже в апреле нынешнего года нашли подрядчика. Он согласился утеплить один угол за 300 тысяч. Необходимая сумма как раз и накопилась к моменту окончания работ – рассчитались и заключили договор на утепление теперь уже второго угла. Новая работа была оценена в 190 тысяч. А у ТСЖ на счету ни копейки. А ничего страшного!!! Подрядчик согласился на рассрочку. До февраля 2016 года. Ежемесячно собираемые с жителей дома (членов ТСЖ) деньги на капремонт вообще не будут больше «пылиться» на банковском счету. Их сразу же станут отдавать ремонтникам...

Виктор НИКОЛАЕВ

Альфа Мастер

ПРОФЕССИОНАЛЬНО ВЫПОЛНИМ:

- САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ
- РЕМОНТ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ, ЗАМЕНА ОТОПИТЕЛЬНЫХ ПРИБОРОВ
- УСТАНОВКА И ЗАМЕНА ГРИБОРОВ УЧЕТА ХТВС (ОФОРМЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ И ОПЛОМБИРОВКА БЕСПЛАТНО)
- ЭЛЕКТРОГАЗОСВАРОЧНЫЕ РАБОТЫ
- ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ
- РЕМОНТ КВАРТИР



Альфа Групп
www.alfacontact.ru

(4852) 67-18-18

Оказываем услуги частным лицам и организациям