

Опыт

Опыт организации капитального ремонта многоквартирных домов – сильная сторона Управдома Заволжского района Ярославля.

Специалисты этой крупной управляющей компании содействовали жителям в таком серьезном деле еще до выхода Федерального закона № 271-ФЗ «О капитальном ремонте...». И сегодня собственники общего имущества обращаются сюда за помощью. С марта прошлого года под контролем Управдома работы завершены в 66 домах. С начала этого года кардинальное обновление инженерных систем и конструктивных элементов МКД выполнено уже на пяти объектах.

Главный инженер Управдома Александр Волков рассказал, что делать жителям, чтобы не кусать локти, нарвавшись по незнанию на дилетантов или того хуже – мошенников.

– **Александр Владимирович, как владельцы типовых многоэтажек за Волгой готовятся к капитальному ремонту?**

– Первым шагом для многих стал переход с «общего котла» регионального оператора, которым является фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области, на специальный счет дома, где жители накапливают деньги на эти цели. Решение об этом по закону вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Это не значит, что Фонд остается в стороне. Наоборот, мы конструктивно сотрудничаем. Именно региональный Фонд становится владельцем специального счета и совместно с управляющей компанией контролирует этапы подготовки к ремонту и его проведения – вплоть до сдачи объекта с участием уполномоченных представителей дома.

Преимущество такого подхода в том, что людям не придется много лет ждать капремонта по региональной программе. Его можно проводить по мере необходимости и накопления денег. Не зря владельцы более чем 200 многоквартирных домов Управдома Заволжского района выбрали такой способ. Многие накопили не на один, а на два-три вида работ: от кровли или инженерных систем до электрооборудования. Так поступили, например, в многоэтажках на проспекте Машиностроителей, 42; улицах Спартаковской, 36; 50 лет ВЛКСМ, 7; Серго Орджоникидзе, 16 и 18; Космонавтов, 24 и 27; Папанина, 8 корп. 3; Залесской, 6 корп. 2 и ряде других домов на территории обслуживания компании.

При участии Управдома заволжане активно ремонтировали системы горячего и холодного водоснабжения, канализации – меняли так называемые стояки в квартирах и трубопроводы в подвалах. За год с небольшим это свыше 50 объектов капремонта. Кроме того, по спецсчетам капитально отремонтированы пять кровель и восемь фасадов.

КАПРЕМОНТ: семь раз отмерь



Главный инженер Управдома Заволжского района Александр Волков на объекте капитального ремонта – кровле многоквартирного дома / фото автора

Есть ремонты, которые не могут ждать. Если средств на спецсчете достаточно для выплаты 30-процентного аванса подрядчику, Управдом, как правило, идет навстречу жителям, обеспечивая выполнение неотложных работ в рассрочку. Не каждый подрядчик способен год-полтора ждать постепенного погашения сумм, потраченных на эти цели.

– **Как понять, нужен ли дому капремонт? Чем он отличается от текущего?**

– Цель капитального ремонта – в полной мере обеспечить работоспособность инженерных систем и конструктивных элементов дома. В отличие от работ текущего характера, когда речь идет об их частичном восстановлении.

Смысл плановых осмотров, а их каждый год проводят инженеры и техники линейных и производственных участков Управдома, в том, чтобы выявить повреждения общего имущества, запланировать и обеспечить устранение дефектов. По итогам осмотров вместе с представителями советов домов определяем необходимость капитального ремонта в домах со спецсчетами, куда могут включаться два-три его вида.

В теплое время года основными объектами капремонта становятся кровли, фасады, межпанельные швы, балконные козырьки над последними этажами, цоколи, отмостки, а также все, что связано с отоплением. Системами холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и канализации, внутридомовым электрооборудованием можно заниматься круглый год. Установка общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов – тоже разновидность капремонта. Возможен он и в отношении лифтов, систем газоснабжения, но требуется реже.

– **Роль Управдома не ограничивается осмотрами?**

– По результатам обследования мы предлагаем собственникам сметную, а при необходимости помогаем и с проектной документацией. Отдел по работе с населением управляющей компании – он появился у нас первым в Ярославле – вместе с советами домов готовит общие собрания жителей. Там присутствуют начальники, инженеры линейных и производственных участков компании. Директор Управдома Карина Авакова и я тоже бываем на таких встречах, чтобы подробно рассказать их участникам об особенностях различных циклов работ.

Приняв положительное решение, собственники часто делегируют управляющей компании право представлять их интересы в качестве заказчиков капремонта. Мы направляем документы в региональный фонд. Если замечаний нет, там принимают решение о перечислении 30-процентного аванса на работы, согласованные в протоколах собраний.

Возврат пакетов документации заволжанам – крайне редкий случай, недочеты устраняем быстро. Специалисты производственно-технического отдела, юристы Управдома не только подготавливают необходимую документацию. Они контролируют правильность оформления договоров, смет, актов выполненных работ, соблюдение сроков, в том числе – перечисления средств, вовремя извещают Фонд о завершении ремонта, участвуют в приемке объектов.

Инициаторам общих собраний важно правильно рассчитать время их проведения, чтобы все документы, связанные с сезонными видами работ по капитальному ремонту, были готовы не позднее 15 апреля. Иначе трудно уложиться в сроки, указанные процедурой регионального Фонда капремонта.

– **Что надо знать собственникам, чтобы не попасть впросак?**

– Прежде всего крайне ответственно следует отнестись к выбору подрядчиков!

Некоторые конторы «растворяются» до окончания гарантийного срока. Он, кстати, согласно Гражданскому кодексу РФ составляет пять лет. Подрядные организации без репутации порой хитрят, необоснованно занижают время гарантийного обслуживания, убеждают собственников делать то, что выполнять не требуется, завышают стоимость работ, путают последовательность их проведения, не соблюдают технику безопасности.

Особенно важно обращать на это внимание при ремонте кровель, так как он сезонный, и некачественная работа подрядчиков чревата протечками в ненастное время года, когда трудно с этим бороться. Отвечать за ущерб, возмещающий людям убытки, должны подрядные организации. Вот почему важны их профессионализм, конкурентоспособность и репутация.

Есть в организации капремонта и другие нюансы. Предположим, жители решили капитально отремонтировать электроснабжение дома. Нормы и требования к нему по сравнению с теми, что применялись при строительстве здания, существенно изменились. Необходимо правильно ответить на множество вопросов. Менять ли межэтажные щиты, коммутационную аппаратуру, силовые кабели, шкафы ВРУ? Как правильно проложить кабельные линии, организовать освещение подъездов и входных групп, отделить для экономии денег владельцев жилья одно от другого? Подрядчик должен дать ответы с учетом мнения представителей Управдома, которым предстоит все это обслуживать. Если договор и смета изначально будут составлены неверно или неполно, впоследствии заставить подрядчика бесплатно выполнить дополнительную работу весьма затруднительно.

– Поэтому, выбирая подрядную организацию, всегда лучше заранее посоветоваться со специалистами управляющей компании?

– Теоретически жители имеют право принять решение сами. Но мало кто из них досконально знаком с техническим состоянием инженерных систем дома, чтобы сделать верные выводы и составить четкий план действий. Остро требуется, скажем, капремонт кровли, а большинство почему-то за то, чтобы менять стояки в квартирах, несмотря на то, что те в удовлетворительном состоянии. Так лучше не делать! Особенно если денег на счете достаточно только на один вид работ капитального характера.

Если собственники все же самостоятельно заключают договор с фирмой-подрядчиком, они должны четко представлять нюансы, которые ждут их при подписании договора, организации и приемке работ. Как правило, столкнувшись с первыми трудностями, председатели советов домов все равно обращаются в Управдом за помощью – к сожалению, иногда в последний момент, когда крайне трудно воздействовать на того или иного, как говорят, «накосячившего» подрядчика. Порой надежда только на суд.

– **Что владельцам жилья требовать от подрядной организации, чтобы избежать проблем?**

– Прежде чем приступить к работе, подрядчики обязаны предоставить Управдому копии протокола общего собрания собственников и договора с ними, проект и смету, подписать акт передачи объекта в доме в ремонт. Ответственность за исполнение условий договора, сохранность личного и общедомового имущества, за безопасность жителей и своих работников, в том числе при аварийных ситуациях, несет подрядная организация.

Задача специалистов Управдома – регулярный строительный контроль качества, объемов и сроков. Мы осуществляем его в процессе работ силами инженеров линейных участков. Они практически ежедневно бывают на объектах, проводят необходимые замеры, делают фотофиксацию, формулируют замечания, а при необходимости готовят материалы для судебных разбирательств.

– **Какова при проведении капремонта роль советов домов как представителей собственников?**

– Кроме всего сказанного выше, на общем собрании следует определить тех ответственных жителей, кто возьмет на себя труд ежедневно взаимодействовать с подрядной организацией и Управдомом для оперативного решения всех связанных с капремонтом вопросов. Эти люди вправе осуществлять и контрольные функции.

Отнестись к выбору кандидатур надо не формально, а очень ответственно, чтобы не получилось так, что уполномоченные жители, чьи подписи стоят в протоколе собраний, вдруг отказались от своих общественных обязанностей.

Правильно организовать, провести и завершить капитальный ремонт многоквартирного дома – дело непростое. Прежде чем приступить к нему, лучше семь раз отмерить. Управдом Заволжского района всегда готов защитить интересы жителей.

Антон БЕЛОВ