



Собственники учатся контролировать качество работ в своих домах. Актуальные вопросы капремонта рассмотрели на обучающем семинаре для председателей советов многоквартирных домов, который прошёл в администрации Жигулёвска.

Руководитель регионального центра общественного контроля ЖКХ В.И. Часовских рассказал, как должна проходить приёмка выполненных работ. После того как подрядчик уведомит Фонд капитального ремонта о сроках окончания работы в конкретном доме, фондом создаётся комиссия, в состав которой входят уполномоченное лицо из числа собственников, представители ФКР, подрядной организации, органов местного самоуправления, управляющей компании, строительного надзора и общественного совета. Включение в комиссию последнего участника является нововведением. Замена членов комиссии возможна, причём представитель собственников меняется по решению общего собрания.

Если один из членов комиссии с чем-либо не согласен, он высказывает своё мнение, которое в письменном виде прилагается к акту. Далее решение принимается простым голосованием.

Комиссия работает 15 рабочих дней, проверяя, все ли указанные в смете работы выполнены, с каким качеством. Как правило, выявляются проблемы, подрядчику указывают на недочёты, после устранения которых работа продолжается.

Подписанный комиссией акт в течение двух дней утверждает правление фонда капремонта, окончательное утверждение проходит в министерстве энергетики и ЖКХ. Только после этого Фонд выплачивает подрядчику средства в полном объёме.

- К участию в торгах на выполнение работ по капремонту допускаются только подрядчики, входящие в реестр добросовестных подрядных организаций, - отметил В.И. Часовских. - Чтобы попасть в этот реестр, организация должна соответствовать ряду требований, в частности, руководитель должен иметь строительное образование, опыт работы не менее пяти лет, в штате должно быть не менее пяти инженеров. Также организация документально подтверждает, что ранее работала в строительной сфере и является саморегулируемой.

Важный момент, на который В.И. Часовских обратил внимание собравшихся - гарантийное обслуживание отремонтированных домов. Гарантия составляет пять лет. В случае появления каких-либо дефектов в течение этого времени жильцы не разыскивают подрядчика самостоятельно. Делает это Фонд капитального ремонта, все претензии необходимо направлять туда.

А вот во время проведения ремонта председателю совета дома желательно тесно взаимодействовать с подрядчиком. При осуществлении некоторых видов работ рабочим необходимо заходить в квартиры или нежилые помещения, находящиеся в частной собственности, - в таких ситуациях посредничество председателя значительно облегчает задачу.

- Сейчас пул подрядных организаций сокращается, остаются в основном добросовестные, - сказал В.И. Часовских. - Для них желательно попасть в реестр, поскольку участие в программе капремонта - это долгосрочная работа. После того как в доме проходит один капитальный ремонт, средства продолжают собираться на следующий. Когда программа только начинала действовать, подрядчиков найти было трудно, потому что эта работа даёт прибыль в 10-15%, а строительные организации привыкли получать прибыль 50-70%. Но после того как в отрасли наступил кризис, пусть небольшой, но стабильный заработок привлекает многих.

Для жильцов, которые не желают платить взносы на капремонт в «общегородской котёл», предусмотрена возможность открытия спецсчёта для отдельного дома. Открыть его может ТСЖ, УК, Фонд капремонта. В последнем случае Фонд предоставляет услугу выставления квитанций. Преимущество спецсчёта в том, что не обязательно ждать установленного в программе срока капремонта, можно проводить его по мере накопления средств.

Представитель Жигулёвска в общественном совете фонда капремонта С.В. Леонов сообщил о сложном моменте:

- В старых домах при проведении работ приходится включать электроприборы в квартирные розетки. В результате жильцам приходят счета за электроэнергию на большие суммы. Механизм того, как подрядчику вернуть собственникам эти деньги, законодательно не закреплён. В.И. Часовских обещал уделить внимание этому вопросу. Также на семинаре присутствовали представители Фонда капитального ремонта - начальник отдела технического надзора ФКР Р.Р. Шагвалеев и инженер отдела строительного контроля С.И. Захаров. У председателей советов домов была возможность задать им насущные вопросы. В частности, в домах с плоскими кровлями существует проблема: утеплительный слой изношен, тепло из квартир, поднимаясь, нагревает кровлю, нижний слой скопившегося на ней снега тает, появляются протечки. Менять старый утеплительный слой, находящийся под бетонной стяжкой, не представляется возможным, к тому же, в настоящее время утепление не входит в перечень работ по капитальному ремонту плоской кровли. Жильцы высказали просьбу пересмотреть перечень и включить в него утепление кровли поверх бетонной стяжки с помощью каких-либо современных материалов. Обращение поддержал депутат думы Жигулёвска М.Н. Дмитриев, отметив, что иначе протечки потолков могут продолжаться и после ремонта. Тогда получится, что ремонт прошёл зря. Эта проблема не одного дома, а многих пятиэтажных хрущёвок.