

НОВОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ

ООО «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС»

Министерство энергетики и ЖКХ Мурманской области совместно с Фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области провели «круглый стол» на тему «Капитальный ремонт многоквартирных домов. Настоящее и будущее». На мероприятии присутствовала и.о. начальника производственно-технической службы управляющей компании «Теплоэнергосервис» Людмила Ивановна Осипова, она любезно поделилась с читателями газеты важными новостями капитального ремонта в городе Мончегорске.



- На конференции обсуждались вопросы взаимодействия органов местного самоуправления, управляющих и подрядных организаций, финансирования энергоэффективного и комплексного капремонта домов, благоустройства придомовой территории при проведении ремонта и многое другое. Участники обсуждали меры, которые можно принять для улучшения качества ремонта, повышения уровня прозрачности проведения работ на всех этапах. Все это – для того, чтобы повысить комфортность проживания собственников.

Упоминалось, что для собственников важна комплексность. Пока, к сожалению, в краткосрочные планы чаще попадают только наиболее необходимые виды работ. Например, система отопления и водоснабжения. А тем временем, капитального ремонта требует также кровля. Чтобы поддерживать дом в порядке, собственники вынуждены принимать решение о проведении некоторых видов работ за счет средств текущего ремонта.

Изменился порядок проведения капитального ремонта в случае возникновения аварий, чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера. При возникновении подобных ситуаций ремонт проводится без включения дома в краткосрочный план реализации программы, но только в объеме, необходимом для ликвидации последствий. Думаю, эта мера поможет жителям города чувствовать себя более защищенными.



- Людмила Ивановна, какова роль управляющей компании в капитальных ремонтах?

- Капитальные ремонты в ведении областного Фонда капремонта, но собственники квартир в домах, находящихся на обслуживании нашей компании, все же, очень часто обращаются со всеми вопросами к нам. И мы, в свою очередь, разделяем и поддерживаем все их интересы, чаяния и сомнения. Прежде всего потому, что жилищный фонд города нуждается именно в ремонтах капитального характера. Даже там, где собственники занимают активную позицию, охотно голосуют за проведение тех или иных работ, часто бывают проблемы значительного масштаба, которые в рамках текущего ремонта решить затруднительно.

Ежегодно в определенные сроки мы проводим оценку состояния жилищного фонда и передаем информацию о его состоянии в администрацию города, она в свою очередь – в Фонд капремонта. Оказываем необходимое содействие подрядчикам, выбранным для проведения работ. И, конечно же, аккумулируем всю важную для собственников информацию.



- Давайте перейдем к самым важным моментам: какие дома в этом году ждет капремонт и в какие сроки?

- ООО «Теплоэнергосервис» вышел с предложениями по своим обслуживаемым домам в областной Фонд капитального ремонта и его поддержали.

На текущий год в план вошли тринадцать многоквартирных домов:

Наб. Климентьева, 3;
Наб. Комсомольская, 60;
Пр. Metallургов, 22;
Пр. Metallургов, 68;
Ул. Бредова, 15;
Ул. Бредова, 15а;
Ул. Бредова, 26;
Ул. Бредова, 28;
Ул. Бредова, 5;
Ул. Бредова, 15а;
Ул. Кольская, 4;
Ул. Советская, 12;
Ул. Ферсмана, 5.

Пока говорить о том, какие именно работы будут проводиться в каждом из домов, я не буду, так как до сих пор возможны некоторые изменения. К выполнению плана подрядные организации еще не приступили.

Согласно информации, предоставленной фондом, в срок до 30 июня должны были быть завершены работы по подготовке проектной документации: техническое обследование, графическая часть, сметные расчеты. После этого фонд должен разместить на сайте электронного оператора лоты, с перечнем МКД, в которых будут проводиться конкурсные процедуры, по определению организаций для выполнения работ. На эту работу отводится еще 30 дней. Тем временем, наше короткое лето уже на середине... Конечно, у многих собственников данное обстоятельство вызывает беспокойство, ведь некоторые работы можно выполнить только в летний период. Единственное, что мы можем сказать по этому поводу – следим за развитием ситуации. По опыту прошлых лет, не исполненные работы переносятся на следующий год.

Не смотря на некоторые сложности в части сроков выполнения, мы все-таки находим крайне важной роль Фонда. Поэтому призываем всех собственников активно взаимодействовать с представителями этой организации или подрядчиков. А также своевременно и в полном объеме оплачивать взносы, ведь они – главный источник финансирования всех проводимых работ. В том числе и таких масштабных, как, например, замена лифтов.

Согласно законодательству, лифт – это общее имущество всех собственников квартир в доме, соответственно, и бремя по его содержанию лежит на плечах собственника. Также законодательством определен и срок службы лифта – 25 лет. После проведения экспертизы срок может быть несколько раз продлен, но все равно, приходит время, когда необходимо лифт заменить, если это не сделано – остановить его работу. В целях безопасности жителей дома! Думаю, можно не объяснять, к каким серьезным последствиям может привести последующая эксплуатация...



Несколько лет назад в домах под управлением ООО «Теплоэнергосервис» по областной программе было заменено 100 лифтов. Работа была проведена грандиозная даже по сравнению с другими городами области. Жители многих девятиэтажек за счет бюджетных средств и собственных в виде доли софинансирования обрели новые лифты.

Раз уж мы коснулись темы программы по замене лифтов, то скажу, что здесь есть хорошие новости! В 2018-2019 года замене подлежат 65 лифтов по следующим адресам: Кондрикова, 22, 18, 6, 2, Лесная, 14, 8, 16, 12, Ленина, 27/1а, 10, 14, Морошковая 5, 4, 2, 10 Гвардейской дивизии, 2. Работы будут выполняться за счет средств Фонда капремонта!

В среднем стоимость замены одного лифта составляет почти 3 млн. рублей! Самостоятельно оплатить такую «покупку» собственникам квартир в подъезде будет очень тяжело в финансовом плане. Проведем приблизительные расчеты. Даже если в подъезде 72 квартиры, разделив 3 миллиона на это число, мы получаем сумму, которую необходимо внести жителям каждой из них – почти 42 000 рублей. Собрать такую сумму практически невозможно. Кроме того, чтобы самостоятельно выполнить такие сложные в техническом плане работы, необходимо привлечение специализированных организаций, а это тоже немалые расходы. В рамках областной программы эти затраты оплачивает Фонд капремонта, который постоянно ведет квалифицированный контроль за выполнением и приемом работ. Запуск в эксплуатацию особо опасного объекта – это еще отдельная тема, требующая расходов и специалистов особого уровня.

В подтверждение целесообразности проводить ремонты силами Фонда капремонта расскажу о ситуации, сложившейся в доме №14 по улице Кондрикова.

Несколько лет назад по предложению старшего дома, господин Крутова А.И., собственники приняли решение о формировании фонда капремонта своего дома на специальном счете. Чем они руководствовались - не могу сказать: недоверием к системе «общего котла» или другими соображениями. Но в любом случае, собственники и председатель Совета не учли, что в скором времени замене подлежат два лифта в доме. Общая стоимость работ составляет чуть более 6 млн рублей. Лифты необходимо заменить до 2019 года, иначе технический надзор может их остановить как опасные для эксплуатации. При действующем минимальном взносе – 6 рублей с квадратного метра – такой суммы к этой дате у собственников на спецсчете не соберется... И какой же у них есть выход из ситуации? Установить размер взноса в 20 рублей с одного квадратного метра, отказаться от пользования лифтом или изменить способ формирования фонда капремонта – перейти на счет регионального оператора. В этом случае, дом может попасть в следующую областную программу по замене лифтов, но это вопрос времени. Принять решение предстоит собственникам.

Пока это все новости о капитальном ремонте в Мончегорске. Будем держать читателей газеты в курсе всех важных событий.

Подготовила Наталья Петрова.