

Последние два года вся нагрузка по капремонту многоквартирных домов легла на плечи жителей, в то время как федеральный Фонд ЖКХ теперь выделяет деньги регионам только на расселение ветхого и аварийного жилья. В 2014 году государство, по сути, сказало народу, что денег на капремонт в бюджете больше нет, главным инвестором теперь становятся сами собственники жилья. И с каждым годом денег требуется все больше.

Так, по данным регионального оператора капремонта, в 2015 году на капитальный ремонт домов в регионе было потрачено 544,9 млн рублей, из которых львиная доля (518,3 млн) — деньги томичей. В 2016 году на ремонтные работы израсходуют на 316 миллионов больше — 861,7 млн рублей, из них всего 49 млн рублей — средства бюджета, все остальное — деньги жителей. Поэтому вполне естественно, что граждане имеют полное право задавать вопросы: как и на что расходуются их деньги, когда им ждать обещанных в их домах ремонтов крыши, замены труб отопления и водоснабжения, модернизации лифтов?..

ИЗДЕРЖКИ БОЛЬШИХ ОБЪЕМОВ

С момента принятия региональной программы капремонт в Томской области набирает обороты. И если в 2014 году в регионе отремонтировали всего 28 многоквартирников, то в утвержденный в 2015 году краткосрочный план вошел уже 241 дом в 19 муниципальных образованиях региона. А в план капремонта 2016 года вошли 259 многоквартирных домов, из них на 153 объектах будет выполнен капремонт, на 30 — подготовлена проектно-сметная документация и проведен капремонт и на 76 домах — подготовлена ПСД для проведения работ в 2017 году.

Отметим, что капремонт домов предусматривает замену лифтового оборудования, инженерных коммуникаций, ремонт фасада, крыши, фундамента и подвала. Конечно, такой объем работ не обходится без издержек:

— За два года действия системы капремонта в принципе уже можно выделить типичные недочеты, возникающие в процессе работ, — говорит член региональной рабочей группы Общероссийского народного фронта (ОНФ) «Качество повседневной жизни», томский журналист Владимир Погудин. — Это неисполнение условий договоров на разработку проектно-сметной документации, срыв сроков подрядными организациями, признание несостоявшимся конкурсов по отбору подрядчиков.

Так, в прошлом году из-за задержки с разработкой и проверкой проектно-сметной документации, а также с проведением конкурсов по выбору подрядных организаций, на многих объектах, включенных в программу на текущий год, к работам присту-

КАПРЕМОНТ ПО-ТОМСКИ-2

Как оценивают работу системы проведения капремонта многоквартирных жилых домов независимые эксперты?

пили в августе и даже в сентябре-октябре! О каком качестве ремонтов может идти речь, если все будет делаться второпях, в мороз и холод

Кроме того, как отмечают эксперты ОНФ, еще в прошлом году прокурорская проверка обратила внимание на крайне слабую работу регионального фонда капремонта с жителями.

— Надзорное ведомство отмечало, что фонд не рассылает собственникам предложения о сроках начала капремонта, перечне и объеме работ, порядке и источнике финансирования, — напоминает член регионального штаба ОНФ, исполнительный директор НП «Центр правового мониторинга, юридической техники и правозащитной работы «РИМ» Родион Газизов. — То есть люди, проживающие в многоквартирных домах, включенных в график на капремонт на этот год, на ближайших два года, ничего об этом не знают! В ряде случаев, как выявила проверка областной прокуратуры, такие предложения направлялись жителям уже по истечении сроков выполнения работ, предусмотренных региональной программой. Кроме того, были установлены многочисленные факты нарушения сотрудниками фонда сроков рассмотрения обращений граждан.

ПРИЁМКА РАБОТ — ОДИН ИЗ ГЛАВНЫХ ВОПРОСОВ

По мнению экспертов ОНФ, на эти моменты Региональному фонду капремонта следует обратить особое внимание.

— Может, часть средств, предусмотренных на содержание аппарата фонда, региональному оператору имеет смысл потратить на разъяснение своей политики, на информирование томичей обо всех своих шагах в наиболее популярными СМИ региона? — предлагает Владимир Погудин. — Ведь не случайно, томские общественники отмечают: большинство томичей не знают о существовании и работе фонда почти ничего.

Сегодня же, по мнению общественников, получается, что собственники не участвуют ни в выборе видов работ по капремонту на своих домах, ни в выборе проектировщиков и подрядчиков, ни в контроле за их работой, ни в приемке работ. То есть люди отстранены от всех этапов капремонта!

— Один из ключевых вопросов — приемка работ, ведь у жителей зачастую не хватает профессиональных знаний, чтобы оценить качество выполненного капремонта, например, по инженерным коммуникациям, — говорит эксперт Народного фронта, председатель регионального отделения общественной организации содействия реформированию ЖКХ «Все дома» Александр Самохин. — Томские общественные организации, по сути, «отдвинули» от этой деятельности. А чиновникам зачастую главное — не качество работ, а поставленная галочка (дом отремонтирован) и красивая отчетность для Москвы.



РЕМОНТЫ ВЫПОЛНИЛИ, ДА ТОЛЬКО НЕ ТЕ, ЧТО НУЖНЫ ЖИЛЬЦАМ!

Для оценки качества организации и проведения капремонта наших домов, мы решили поговорить с собственниками, в домах которых работы уже выполнены.

— В 2015 году у нас была произведена замена лифтового оборудования, — рассказывает жительница дома ул. Елизаровых, 76 Галина Гужавина. — Считаю, что работы были проведены качественно. Однако имели место замечания от жителей одного из подъездов нашего дома по поводу того, что при переноске агрегатов сбили ступени на лестничных пролетах. А так, в целом, мы довольны. Конечно, хотелось бы, чтобы такие работы согласовывали с собственниками, потому что у нас в доме есть более насущные проблемы — кровля, межпанельные швы. Но, повторюсь, к тем работам, которые выполнены, претензий нет.

Получается, что, с одной стороны, ремонты выполнены хорошо, да только сделаны не те работы, которые реально нужны жильцам! И здесь снова возникает вопрос о коммуникациях между собственниками и Региональным фондом капремонта Томской области.

— Активисты ОНФ неоднократно обращали внимание на эту проблему и направляли свои предложения в адрес регионального оператора, — рассказывает заместитель руководителя региональной рабочей группы ОНФ «Качество повседневной жизни» Родион Газизов. — Между собственниками и региональным оператором порой возникают конфликты относительно вида капремонта общего имущества. К примеру, региональный фонд запланировал капремонт кровли, а жители дома считают, что гораздо нужнее отремонтировать фундамент.

Такие ситуации на самом деле — не редкость, и, по мнению экспертов ОНФ, их нужно решать региональному оператору в тесном контакте с собственниками и управляющими компаниями.

РЕМОНТИРОВАЛИ КРЫШУ, ЗАТОПИЛИ КВАРТИРЫ...

— У нас в прошлом году заменили мягкую кровлю на скатную, —

рассказывает председатель ТСЖ в доме по ул. Бела Куна, 30 Тамара Каштакова. — В ходе ремонта были затоплены несколько квартир. Жители, конечно, были недовольны. Возникли вопросы по используемым материалам, по вывозу строительного мусора, по благоустройству, но, совместно с подрядчиком мы все оперативно решали. Заменяли кровлю до нового года. И жители верхнего этажа сразу заметили, что в квартирах стало теплее. По окончании ремонта была небольшая течь по краю кровли, но подрядчик быстро все устранил. Очень радует, что представители подрядной организации от нас не прятались, всегда шли на контакт. В целом, качество работ нас устраивает.

— В 2015 году у нас проводился ремонт кровли. Качеством остались довольны, но были некоторые нюансы, в частности, в процессе работы моя квартира была затоплена, — рассказала жительница дома по ул. Калужская, 17 Юлия Манакова. — В дальнейшем подрядчиком были приняты меры по возмещению ущерба, в частности, они приобрели необходимые материалы для ремонта квартиры. Если говорить об информировании жителей о намерениях проведения капремонта в нашем доме, то здесь хорошо поработала наша управляющая компания. Большинство собственников были согласны, что необходимо произвести именно этот вид капремонта. В ходе работы мы постоянно взаимодействовали с представителями подрядной организации, и руководство, и те работники, кто непосредственно выполняли ремонт, всегда отвечали на наши вопросы, обсуждали с нами какие-то рабочие моменты.

Широкое освещение в СМИ получили два одинаковых случая, которые произошли в домах по пр. Мира, 1 и ул. Колхозной, 18. Там в ходе капремонта кровли дождевой водой затопило квартиры на верхних этажах. Причём на Мира сначала затопило три верхних этажа, а через пару недель дождь «пропитал» девятиэтажку целиком.

Жители дома по пр. Мира все без исключения утверждали, что о начале капремонта кровли узнали только после того, как «кто-то громко начал стучать на крыше», а некоторые только после

того, как затопило их квартиры. До этого момента никакой информации о планируемом ремонте они нигде не видели! Интересен и тот факт, что, со слов жителей, «вопросов к кровле» ни у кого не было, все мелкие протечки были устранены управляющей компанией еще несколько лет назад.

— В нашем доме нужно было решать проблему промерзания стен, а нам зачем-то начали ремонтировать крышу, — сетовали собственники.

Хотя представители Фонда капитального ремонта и подрядной организации дали довольно подробные консультации жителям и обещали устранить причины затопления и возместить ущерб, но осадочек, как говорится, остался.

— Хочется надеяться, что это единичные случаи, — говорит эксперт ОНФ, управляющий многоквартирными домами, председатель ТСЖ «Каштак-М» Федор Егорычев. — Тем не менее, региональному оператору необходимо сделать из этих ситуаций самые серьезные выводы, чтобы они не повторились впредь. А главное — нужно отладить эффективный механизм коммуникаций с жильцами ремонтируемых домов и обслуживающих их жилищных организаций — УК или ТСЖ.

БЕЗ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ НИКУДА

Как отмечают авторитетные эксперты отрасли, региональная система капремонта уже сейчас нуждается в точечных преобразованиях.

— Целесообразно связать капремонт с управленческой деятельностью в области аварийного жилья и организацией текущих ремонтов в многоквартирных домах, — подчеркивает глава Томского регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, руководитель лаборатории экономико-правовых исследований в сфере ЖКХ при ТГАСУ Чингиз Цыренжапов. — Координация в этих сферах позволит значительно повысить эффективность капремонта. В этом процессе без управляющих компаний не обойтись. Но чтобы УК профессионально и ответственно участвовали в системе капремонта, необходимо усилить систему государственного надзора.

Наконец, по мнению экспертов ОНФ, общественный контроль должен стать неотъемлемым звеном региональной системы капремонта. В круг его ключевых задач должно входить выявление мнения собственников относительно видов работ по капремонту, помощь жителям в организации взаимодействия подрядчиков и собственников, контроль за работой сотрудников фонда и другие актуальные для жильцов вопросы. И в таком случае можно будет говорить о том, система капремонта становится более открытой и прозрачной, поворачивается лицом к людям.

Наталья ЧИЖЕВСКАЯ
Продолжение темы —
в следующем номере