

• В центре внимания

В конце уходящего года Фонд капитального ремонта Липецкой области отметил первый юбилей — 10 лет со дня основания. О программе, которую удалось реализовать региональному оператору за этот промежуток времени, а также что о капремонте общего имущества важно знать лебедянкам, мы и расскажем.

ОТ НАДЕЖНОЙ КРОВЛИ ДО КРАСИВОГО ФАСАДА

Итак...

Начиная с 2014 года капитальный ремонт пришел в 103 многоквартирных дома (МКД) нашего района. На улучшение условий проживания лебедянских семей было направлено порядка 220 млн. рублей.

— Всего же в региональную программу капремонта включено 276 лебедянских МКД. Работа по их восстановлению проведена масштабная. Однако потребность в капремонте еще остается большой. В следующем году подрядные организации найдут в восемь домов. Половина из них расположена в самой Лебедяни, другая — в сельских поселениях. На различные виды работ из регионального Фонда выделено более 36 млн. рублей, — рассказывает заместитель начальника отдела ЖКХ районной администрации Михаил Смольянинов.

Капремонт приходит к людям

О плановых работах жителей многоквартирных домов оповещают заранее, как правило, в счетах-квитанциях на уплату взносов на капремонт. После чего собственникам важно сплотиться — своевременно провести общее собрание и принять решение о проведении капитального ремонта в своем доме. Нужно согласовать сроки, перечень и объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

Одно из таких предложений этим летом поступило жильцам дома №11 на улице Октябрьской поселка Агроном. Как оказалось, это полувековое двухэтажное здание имеет много «недостатков». О проблемах дома нам рассказали его жители.

— Крыша-то у нас хорошая, из оцинкованной стали, но... худая. В квартирах верхнего этажа и в подъездах сплошные протечки. Те, кто сумел собственными силами «отвести» воду с чердака, могут себе позволить сделать какой-либо ремонт. Другие подставляют тази, наблюдая, как грязные ручейки продолжают отслаивать штукатурку и портить обои. Проблема эта давняя. Два года, как льет с потолка. Да и электропроводку пора бы поменять в подъезде: к проводам прикасаться опасно, когда вокруг сплошная сырость. Даже не верится, что скоро дождемся основательного ремонта кровли, — делится пенсионерка Ирина Жаворонкова.

А недавно на фасаде дома начали появляться трещины, — с сожалением рассказывает мама троих дочерей и супруга участника СВО Светлана Курочкина.

Уведомление о плане капремонта для сельской семьи из пяти человек стало приятной новостью. Специалисты провели обследование этого многоквартирного дома. Экспертиза показала, что к восстановлению здания нужно подойти комплексно. Как только позволят погодные условия, здесь начнут менять кровлю, проблемные инженерные коммуникации, укрепят фундамент и фасад.

Многодетная мама добавляет, что разрешить еще одну аварийную ситуацию им помогла управляющая компания. Дело было в феврале. Посередине ночи в одночасье над их квартирой рухнула кирпичная вентиляционная труба. Тогда работники «Жилкомсервиса» оперативно отреагировали на заявку. Восстановили воздуховод буквально за два дня.

Еще одна беда агрономовского дома — состарившаяся система водоотведения. Время от времени дают течь изжившие свой век канализационные трубы. Нечистоты попадают прямо в подъезд, источая неприятные запахи. Для преодоления «болота» здесь проложили деревянные поддоны, давно ставшие стационарной переправой.

— Наши мужчины пытались самостоятельно заменить износившуюся центральную трубу. Но усилия не увенчались успехом. Слишком уж глубоко она застряла в подпол. От излишней влаги в квартирах образуется плесень. И вывести ее надолго никак не получается. Сколько живем здесь, а это без малого 10 лет, столько проблема и существует.

Отметим, что предстоящий ремонт агрономовского многоквартирного дома будет осуществляться, что называется, «по плану» — объект внесен в краткосрочный план реализации областной программы капремонта. Такой «реестр» утверждается на три года. Но что же делать тем, чей дом уже сегодня объективно нуждается в ремонте, а на ближайшие годы «в списках не значится»?

Ждать или начать?

Положительных примеров, когда жильцы не тянут до планового ремонта, а самоорганизуются, привлекая внимание к проблемам своего дома, немало. За десять лет по инициативам собственников капремонт был перенесен

на более ранний срок в двенадцати лебедянских МКД. Один из примеров: дом №13 на улице Фестивальной Покрово-Казанской слободы.

— Активная группа жильцов этого 17-квартирного дома неоднократно обращалась в управляющую компанию с давней проблемой протекания кровли. Мы реагировали на вызовы. В рамках своих полномочий точно устранили протечки. Но текущего ремонта было недостаточно. Кровля настолько обветшала, что для глобального решения вопроса требовалась ее полная замена.

Задачу получилось решить через фонд капитального ремонта (ФКР). Совместно с собственниками мы проделали объемную работу — удалось перенести капремонт в этом доме лет на десять раньше плановых сроков, — вспоминает генеральный директор Лебедянской управляющей компании Дмитрий Мальцев.

Разница до и после ремонта кровли в доме на Фестивальной очевидна — о протечках остается только что вспоминать. В конце весны этого года строители компании «Капремстрой» начали комплекс работ. Первым делом сняли ветхое покрытие. Укрепили основание бетонной стяжкой, обеспечив ровную поверхность. Во избежание дальнейших протечек гидроизолировали площадку в 450 квадратных метров. Завершающим этапом стало финишное покрытие из мягкого рулонного материала. Теперь жалобы на худую крышу в аварийную службу «управляшки» не поступают.

Дом — в начало очереди

Кстати, со сроками ремонта общего имущества вашего дома можно ознакомиться на официальном сайте регионального оператора (фонда капитального ремонта Липецкой области).

Нужно знать, что очередность тех или иных работ определяется региональной программой. Так, сроки ремонта МКД напрямую зависят от года ввода здания в эксплуатацию или даты последнего капремонта, как и от технического состояния объектов общего имущества. Немаловажным критерием отбора является процент собираемости взносов и степень готовности дома к капремонту (наличие проектной или сметной документации).

— Для приближения капремонта необходимо сделать несколько шагов навстречу к региональному оператору. Самоорганизация собственников, пожалуй, главная задача в этом деле, — обращает внимание Дмитрий Мальцев. — Наши специалисты готовы оказать жильцам обслуживаемых нами домов любую посильную помощь, в том числе и юридическую. Мы заинтересованы, чтобы условия проживания лебедянцев были комфортнее.

Главное и основное в приближении сроков капитального ремонта — инициировать собрание собственников, подкрепив его соответствующим протоколом. На сходе важно определить источник финансирования для проведения экспертизы, которая подтвердит плачевное состояние дома. Далее собранный пакет документов вместе с протоколом государственной жилищной инспекции следует направить на рассмотрение в региональное управление ЖКХ.

Как рассказали в Лебедянской управляющей компании, по такому пути пошли инициативные собственники еще семи лебедянских МКД. Их дома теперь включены в краткосрочную программу капремонта и «вне очереди» будут отремонтированы в ближайшие два года.



ДО



Так, в домах, расположенных по адресу: ул. Фестивальная, 14, Энергетиков, 10б и Ленина, 36 ожидается ремонт кровли (в последних двух проблема стоит особо остро, отсюда больше всего

поступает обращений в аварийную службу). В доме №16 на ул. Тургенева обновят фасад, тамбуры и подъезды. На ул. Свердлова, 80 поработают с внутридомовыми инженерными системами. Самый масштабный ремонт планируется в большой пятиэтажке №14 на ул. Тургенева и в доме №12 на ул. Доружной. Он затронет кровлю, фасады и систему электроснабжения.

Решение о внеплановом проведении капитального ремонта может быть вынесено и в случае возникновения аварий, либо в иных чрезвычайных ситуациях. Такое незапланированное перекрытие крыши случилось в 70-квартирном доме на улице Машиностроителей. Несколько лет назад поздней осенью порывами ветра с пятиэтажки сорвало кровлю. Перекрыли дом оперативно, до зимы. Средства в режиме «НС» выделил фонд капитального ремонта.

Старинным зданиям — вторую жизнь

Пристального внимания требуют к себе лебедянские дома, отнесенные к памятникам культурного наследия. К восстановлению таких объектов важно подходить с особой ответственностью.

На следующий год капремонт запланирован в бывшем доме купца Павла Стрельникова на улице Советской, 17. Двухэтажный особняк был построен в первой половине XIX века. Когда-то эта городская усадьба состояла из главного дома и пристроенного к нему флигеля, где находился магазин готового платья. Примечательно, что спустя столетия, на первом этаже «дома с историей» также располагается ателье. Хозяйка швейной мастерской Наталья Бурова хранит историю старинного дома, в стенах которого продолжают отшиваться модные женские платья.



Требования к содержанию и использованию объектов культурного наследия регулируются на государственном уровне. А жильцы таких многоквартирных старинных особняков в общем порядке платят взносы на капремонт.

„Рубль+“ на капремонт — в новый год

Ежемесячный взнос на капитальный ремонт с января следующего года составит 12,8 руб. за квадратный метр. Это на рубль выше размера, установленного в 2023 году — нашему региону удается удерживать тариф почти в три раза ниже экономически обоснованного. Так, по методике расчетов Минстроя России взнос, который позволит качественно и в срок выполнять программу капитального ремонта, для Липецкой области составляет в среднем 35 рублей за кв. м. Но о таком увеличении и речи не идет. Те категории граждан, для которых предусмотрены льготы, рост тарифа заметят меньше других.

В самом начале размер взноса на капремонт зависит от степени благоустроенности и технического состояния многоквартирного дома. Затем был установлен с учетом этажности МКД. Теперь это единый тариф, но по решению собственников сумма взносов может быть увеличена.

К сведению

Уровень собираемости взносов на капитальный ремонт в Лебедянском районе составляет 95,7% — это на один процент ниже показателя по всему региону. В общей сложности лебедянцы задолжали Фонду порядка десяти миллионов рублей. Такая сумма сложилась за 10 лет.

Квитанции на уплату взноса выставляются каждому собственнику. Если в вашей квартире несколько собственников, то квитанции будут приходить каждому хозяину в соответствии с принадлежащей ему долей. Обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капремонт установлена статьей 169 Жилищного кодекса РФ вне зависимости от того, планируется ли ремонт в вашем доме в ближайшее время, либо нет. Эта практика позволяет накопить на счете МКД достаточную сумму, чтобы отремонтировать его в тот момент, когда возникнет соответствующая потребность.

Важно знать, что в новостройках квитанция за капремонт в первый раз придет не раньше чем через полтора года после сдачи дома. А вот если здание признано аварийным и подлежащим сносу, то взносы с хозяев взиматься не будут.

ФКР призывает граждан — покупателей квартир, быть бдительнее. В случае если за бывшим собственником числится задолженность по капремонту, то вся сумма долга вместе с помещением перейдет новому хозяину.

Чтобы нечаянно не получить квартиру мечты с «сюрпризом» требуйте справку об отсутствии задолженности.

Спецсчет или „общий котел“?

Каким образом формировать фонд капремонта — выбор остается за вами. К примеру, собственники двадцати лебедянских домов уже приняли решение о формировании фонда на специальном счете. Остальные перечисляют взносы на общий счет регионального оператора.

В чем отличие специального счета от общего? Если дома относительно новые, то их жильцам выгоднее открыть спецсчет, так как, накопив определенную сумму денег, можно будет самостоятельно распоряжаться ими — по решению общего собрания провести тот или иной вид ремонта общедомового имущества. Владельцем такого спецсчета может выступать как сам ФКР, так и товарищество собственников жилья (созданное самими жителями), жилищный кооператив, либо управляющая компания.

Что входит в капитальный ремонт дома



Дополнительные услуги: Проведение энергетического обследования МКД. Разработка проектной документации для капремонта. Услуги по строительному контролю.

А вот тем, кто живет в старых домах, выгоднее копить деньги на общем счете ФКР. Даже если собственники не успеют накопить нужную сумму для капитального ремонта своего дома на определенную дату, то такой ремонт все равно будет осуществлен комплексно и в полном объеме. Подобная система перекрестного финансирования предполагает использование фонда капремонта одного дома на проведение работ по другому объекту на возвратной основе. Подобная „взаимопомощь“ помогает осуществлять капремонты в сроки, предусмотренные областной программой, и уберечь накопленные денежные средства от инфляции.

Немногие знают, что можно вернуть деньги, если вы самостоятельно решили провести капитальный ремонт общего имущества — нужно обратиться в ФКР для осуществления так называемой процедуры зачета.

Зачёт осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников, с предоставлением акта приема-выполненных работ, договора, а также документов, подтверждающих оплату оказанных услуг и работ подрядной организации.

Строительный контроль

В период проведения капитального ремонта собственникам не стоит оставаться в стороне. Жители вправе озвучивать свои вопросы и замечания, как представителю подрядной компании, так и региональному оператору. Даже если недостатки ремонта жильцы обнаружат после приема работ, то подрядная организация обязана их устранить. На каждый вид работ действует пятилетний гарантийный срок.

Ход капремонта домов можно отслеживать со своего смартфона или компьютера. Для этого необходимо зайти на официальный сайт ФКР и нажать кнопку „Капремонт онлайн“. С помощью онлайн-сервисов собственники также могут узнать о сроках ремонта, оставить обращение через соответствующий сервис на сайте www.kapremont48.ru, мобильное приложение ФКР48 или через официальные группы Фонда в социальных сетях.

Игорь Артамонов: „Фонд капитального ремонта Липецкой области активно использует в работе современные технологии. По мере начала работ дома оснащают видеонаблюдением. Мы планируем активнее развивать это направление, обязательно учитывая мнения и предложения собственников“.

Виктория ГОЛУБКОВА. Фото автора, О. Носовой и из архива ООО ЛУК.

ЦИФРА:

за 10 лет в районе отремонтировано 103 МКД на сумму 220 млн. руб.