

# НОВЫЙ ПОДХОД К ОТБОРУ ПОДРЯДЧИКОВ ПОМОЖЕТ ПОВЫСИТЬ КАЧЕСТВО КАПРЕМОНТА



С начала действия программы капитального ремонта в России проблемных вопросов, связанных с ее реализацией, было хоть отбавляй. В частности, много нареканий вызывало качество работ на объектах. В этом году отбор подрядчиков проходит по новой системе, которая поможет очистить рынок от недобросовестных игроков, уверен директор Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Александр РУДЮК.

- Александр Сергеевич, в этом году изменились правила отбора компаний для выполнения капремонта. Кем и по каким критериям отбираются организации для формирования реестра квалифицированных подрядчиков?

- За минувшие два года выявилась проблема – недобросовестные подрядчики, которые приходят на рынок, чтобы быстро заработать деньги. Опыт первого старта был проанализирован. Ранее, согласно Жилищному кодексу, каждый субъект самостоятельно утверждал порядок отбора подрядных организаций, проводил конкурс по своим нормативным актам, установленным в субъекте. С 15 октября начало действовать Постановление Правительства РФ № 615 о порядке привлечения подрядных организаций. Если говорить кратко о новой системе, то основной ее принцип – это двухэтапный отбор подрядных организаций. На первом этапе составляется реестр квалифицированных подрядных организаций, компании предоставляют все необходимые документы, которые рассматривает комиссия. По каждому виду работ составляется отдельный реестр квалифицированных подрядчиков, который размещается на сайте регионального Минстроя и на сайте Сбербанка. Далее, когда сформирован лот, проводится аукцион. К нему могут быть допущены только те подрядные организации, которые прошли предварительный отбор и были включены в указанный список.

Участник предварительного отбора должен соответствовать ряду требований, таких как отсутствие сведений в реестре недобросовестных поставщиков, наличие в штате минимального количества квалифицированного персонала, наличие опыта выполнения работ не менее чем по 3 контрактам за последние 3 года и т. д. Всего 15 критериев.

Таким образом, принцип отбора подрядчиков поменялся существенно. Возможно, часть подрядных организаций, которые выполняют работы с достойным качеством, соблюдением сроков, отбор не пройдут. Но зато мы отседем тех, кто зарекомендовал себя не с лучшей стороны. Уровень культуры подрядных организаций вырастет.

Те, кто уже участвовал в капремонте, должны снова пройти отбор.

- Если впоследствии подрядчик, выигравший аукцион, выполнит работы некачественно или не в срок, может ли он быть исключен из этого списка?

- Заказчик, в данном случае – Фонд капремонта, вправе расторгнуть договор с подрядной организацией по ряду причин, в числе которых:

- систематическое нарушение сроков выполнения работ;
- неоднократное несоблюдение требований к качеству работ или технологии проведения работ;
- использование некачественных материалов, выявленных заказчиком.

Впоследствии такая компания включается в реестр недобросовестных подрядных организаций. Комиссия по проведению предварительного отбора в течение 5 рабочих дней обязана принять решение об исключении подрядной организации из реестра квалифицированных подрядчиков.





**- Какие подрядные организации наиболее активно участвовали в проведении капремонта на территории Омской области в 2016 году?**

- За два года реализации региональной программы мы установили сотрудничество примерно со 100 компаниями, представляющими малый и средний бизнес. Для сравнения прошлой осенью их было около 20.

Среди подрядных организаций, к которым у нас практически нет нареканий, можно выделить: ООО «СТК «СтройИнвест», ООО «Инстрой», ООО «СК «Ника-групп», ЗАО «Промсервис», ООО «СЭРС», ООО «КРОСТ». В районах Омской области часто работают местные подрядные организации, капитальный ремонт с достойным качеством выполняют ООО «Любинагрострой», ООО «Тарастроймонтаж».

На все виды работ, выполненных в рамках региональной программы, предусмотрен пятилетний гарантийный срок. Если в течение этого времени в доме обнаруживается брак, собственникам необходимо обращаться к региональному оператору. Объект будет обследован, составлен рекламационный акт с указанием срока устранения дефектов подрядчиком.

**- В процентном соотношении сколько домов в Омской области имеют специальный счет, сколько домов выбрали иной способ формирования фонда капремонта? Какова средняя собираемость платежей в зависимости от способа оплаты? Как оценивается собираемость платежей в Омской области по сравнению с другими регионами?**

- В региональной программе капитального ремонта – 8 071 дом. Это все многоквартирные дома, расположенные на территории Омской области. Большинство домов накапливает средства на общем счете регионального оператора, на специальном счете – 929 МКД (в 386 МКД владелец счета РО + в 543 МКД владелец счета ТСЖ, ТСН, УК). Эти цифры меняются ежедневно в сторону увеличения количества специальных счетов. Если перевести в проценты, то сейчас фонд капремонта на специальном счете формирует 11,5% домов от общего количества домов, включенных в программу. Как сказал заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Андрей Чибис в одном из интервью, переходить на спецсчет – этот сегодняшний тренд. Спецсчет выбирают активные собственники помещений, которые умеют договариваться с соседями и не боятся брать ответственность за решение проблемы капитального ремонта своего дома. Они делают все: печатают квитанции, ведут учет накоплений на капремонт, борются с неплательщиками, ищут подрядчика для проведения капремонта в доме, контролируют и принимают работы. Как правило, собственники домов на специальном счете понимают, на что они копят, поэтому и уровень собираемости у них высокий – 80-90%. Дома, которые перешли на специальный счет только для того, чтобы не платить, отслеживает Государственная жилищная инспекция по Омской области. Согласно поправкам в Жилищный кодекс, если процент накоплений на специальном счете

менее 50, то такой дом могут перевести на общий счет.

Что касается общего счета, то уровень собираемости год от года растет. Если в 2014 году, когда собственники только начали получать квитанции за капремонт, собираемость была 49%, то сейчас составляет 70%. Такова средняя собираемость по России. Мы – в тренде.

**- Для каких домов предпочтительнее собирать взносы в «общий котел», а кому удобнее и выгоднее схема специального счета и почему?**

- На специальный счет переходят большие дома, которые могут накопить реальный объем средств за короткий период. Двух-, трехэтажный дом вряд ли накопит на крышу раньше, чем через 10 лет, потому что там мало собственников помещений. У жителей каждого дома есть выбор: копить на общем или специальном счете. Поменять способ накопления можно в любой момент решением общего собрания. Надо отметить, что собственников, выбравших специальный счет, никто не бросает – они всегда могут обратиться к региональному оператору за консультацией. На сайте Фонда создан раздел «Спецсчет», там и список домов, где владелец счета региональный оператор, и методические рекомендации, и новости, и перечень банков для открытия спецсчета.

**- В случае признания дома аварийным платежи за капремонт возвращаются собственникам квартир? Если за это время собственник сменился, деньги получит новый владелец?**

- В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома. Следует понимать, что платеж закреплен не за собственником, а за помещением. В случае смены собственника деньги остаются в доме.

**- Кто определяет сроки и виды работ на каждом конкретном доме? Могут ли жильцы принять решение об изменении вида ремонтных работ в доме, приблизить или отсрочить их проведение?**

- Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в соответствии с Жилищным кодексом и законом Омской области № 1568-ОЗ. Критерии очередности, методика и порядок оценки состояния дома по балльно-рейтинговой системе установлены приказом областного Минстроя № 94-п.

Если дом находится на общем счете, то капитальный ремонт в нем проводится в соответствии с региональной программой. А вот собственники на





специальном счете могут проводить капремонт в любое время при достаточном количестве средств на счете.

Собственники помещений, согласно Жилищному кодексу, в любой момент могут провести общее собрание и поменять способ накопления.

Что ремонтировать, тоже решают собственники помещений на общем собрании. Виды работ и услуг указаны в ст. 15 Закона Омской области 1568-ОЗ. До 1 декабря собственники помещений на общем счете, если ремонт в их доме запланирован на 2017 год, получают предложение регионального оператора, где указан вид работ и их стоимость. В течение трех месяцев у собственников есть время подумать: устраивает их предложенный конструктивный элемент или нет. Если устраивает, то протокол общего собрания собственники должны принести в Фонд, если нет, то утвердить на собрании необходимый вид работ и направить протокол в департамент городского хозяйства администрации города или администрацию муниципального образования. После внесения изменений в краткосрочный план реализации региональной программы им отремонтируют тот конструктив, который нуждается в капитальном ремонте, конечно, если он не выходит за рамки 15-й статьи Закона № 1568-ОЗ.

**- Будет ли меняться сумма ежемесячного взноса для омичей в 2017 году? Является ли она единой для всех собственников? Кто может быть освобожден от уплаты взносов?**

- Минимальный размер взноса утверждается Правительством Омской области ежегодно не позднее 1 октября года, предшествующего очередному году реализации региональной программы капремонта. Сегодня действует тот размер, который был установлен ранее, – 6 рублей 70 копеек с квадратного метра общей площади помещения. В нашем регионе нет дифференциации по домам (этажность дома, наличие-отсутствие лифта в доме, удаленность от центра), следовательно, тариф единый для всех собственников помещений.

Стоит отметить, что размер взноса, установленный в Омской области, является средним по России. В ряде регионов на 2017 год планируется повышение взноса, в том числе у наших соседей по Сибирскому федеральному округу: Иркутская, Томская, Новосибирская области, Республика Алтай.

Освобождаются от уплаты взносов на капремонт, согласно ст. 169 Жилищного кодекса, граждане, проживающие в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

**- Каков на сегодня размер задолженности за капремонт в Омске? Насколько выросла эта цифра? Какие меры принимаются к должникам со стороны регоператора, управляющих компаний?**

- Платить – значит соблюдать закон. Так считают свыше 70% собственников помещений, которые аккуратно оплачивают квитанции за капитальный ремонт. Неплательщиков тоже много. Методы воздействия на должников – это досудебные уведомления на квитанциях с последующим обращением в суд. С этого года на законодательном уровне процедура упрощена. С 1 июня взыскать задолженность можно судебными приказами. Мы подаем данные, в течение пяти дней суд заочно выносит решение, выписывает исполнительный лист, к работе подключаются приставы. Юристы Фонда направлены в суд заявлений о взыскании задолженности на сумму 18 миллионов рублей. Почти половина этих денег уже взыскана по решению суда.

Собственники должны понимать, что неплатежи сказываются на выполнении региональной программы капитального ремонта. Люди порой приходят к нам и просят ремонта, а собираемость у них 30%. Если собственники коллективно хотят отремонтировать дом, то должны коллективно платить.

**- Сколько домов было отремонтировано в Омске в 2016 году? На какую сумму? Каковы планы на 2017 год?**

- Капитальным ремонтом охвачено сегодня почти 1 400 многоквартирных домов с учетом проектов, 834 дома уже сданы, остальные в работе. В предыдущие два года маховик капитального ремонта набирал обороты. Сегодня темпы работ выросли в три раза, к концу года увеличатся в пять раз. В следующем году мы продолжим выполнять эти же виды работ: крыша, фасад, инженерные сети, а также сосредоточимся на проектировании.

**- Помимо собираемости платежей, какие еще проблемы осложняют реализацию программы капремонта в регионе?**

- В процессе выполнения капитального ремонта нам приходится сталкиваться с разными собственниками и разными организациями, имеющими то или иное имущество в доме. Не всегда нас встречают с хлебом-солью в начале работ, иногда вставляют палки в колеса. Бывает и такое, что работы приходится приостанавливать до выяснения обстоятельств. Но все же отношение к капитальному ремонту меняется. Изменился характер обращений собственников в Фонд: люди задают вполне конкретные, конструктивные вопросы. А это значит, что пришло осознание того, что мы не ответственные квартиросъемщики, а собственники, у которых есть обязанность по содержанию общего имущества.

