

# Кто будет контролировать капремонт в вашем доме

В случае накопления средств на счетах регионального оператора всеми вопросами займется именно эта структура

**Н**есколько номеров подряд мы рассказываем о новшествах в сфере ЖКХ, что ожидают жителей области.

В частности, с этой осени все собственники (кроме жителей аварийных домов и тех, где меньше трех квартир. — Прим. авт.) будут ежемесячно делать взносы на капремонт дома. И уже к началу лета мы должны определиться, как будем копить. Пути у нас два — создать спецсчет дома в банке или копить на счете созданного в апреле 2014 года Фонда капремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области. Его также называют «региональный оператор».

## Как все будет происходить



Закономерен вопрос: если жители дома выберут способ накопления средств на счете регионального оператора, как тот будет отвечать за капремонт? Этот и другие вопросы мы адресовали начальнику отдела реализации программ Фонда капремонта **Ирине Поздняковой**:

— В таком случае работу Фонда по проведению капремонта можно разбить на несколько этапов.

### • Подготовительный этап

На основании краткосрочных планов реализации региональной программы капремонта в предусмотренные законом сроки региональный оператор обязан подготовить и направить собственникам конкретные предложения: о сроках проведения ремонта, перечне работ, стоимости услуг, порядке и источниках финансирования.

— В Фонде создан отдел мониторинга жилищного фонда, специалисты которого и будут заниматься всей подготовкой к капремонту, — говорит Ирина Позднякова. — Все они имеют строительное образование и прежде работали в строительных компаниях или проектных бюро. На начальном этапе наши специалисты выезжают на объект для технического обследования. В его ходе составляется дефектная ведомость, на основе которой будут разработаны смета и техзадание на производство работ. Надо отметить, что мы будем нести ответственность за качество и соответствие разработанной проектной документации требованиям техрегламентов, стандартов и т. д. В этот же период будет вестись активное сотрудничество фонда и собственников дома. Ведь расходовать мы будем деньги жителей, и у тех наверняка есть пожелания, к примеру, по внешнему виду дома.

По словам специалиста, перед ремонтом нужно решить массу вопросов: очистить подвалы и чердаки, обозначить периметр стройплощадки, выделить место для стройматериалов и мусора и т. д.

### • Выбор подрядной организации

— Отбором подрядчика также будет заниматься региональный оператор.

При оценке заявок планируется учитывать стоимость заявленных услуг, срок выполнения работ, опыт работы на рынке (количество успешно завершенных объектов-аналогов), наличие технических мощностей и квалифицированного персонала, положительные отзывы



Уже сегодня специалисты отдела мониторинга жилищного фонда приступили к техническому обследованию домов, вошедших в новую региональную программу

с предыдущих объектов, гарантийные сроки.

### • Контроль работ

— Строительный контроль осуществляется совместно заказчиком и подрядчиком, — говорит Ирина Позднякова. — Уже в ходе ремонтных работ большое внимание уделяется качеству используемых стройматериалов и оборудования. Важно закладывать еще при формировании технического задания на производство работ имеющийся опыт применения современных материалов, предусмотреть выполнение строительных работ с применением современных технологий, и, конечно, подрядчики обязаны выбирать самые современные строительные материалы и технологии. К осуществлению строительного контроля будут привлекаться лица, имеющие на этот вид деятельности допуски. Помимо проверки качества стройматериалов мы также будем уделять внимание и соблюдению правил хранения материалов на стройплощадке. Ведь в противном случае они приходят в негодность.

Очень важен контроль за последовательностью технологических операций при ремонтных работах.

— К примеру, в первую очередь, причем в теплое время года, выполняется ремонт кровли. Параллельно можно менять инженерные сети: отопления, водоснабжения и канализации. Затем можно приступать к фасаду, причем подготовку к этому виду работ нужно начинать заранее. В последнюю очередь ремонтируют подвалы.

— Перед началом работ подрядчик обязан будет представить проект производства работ по капремонту. К этому документу предъявляются определенные тре-

бования, и он утверждается заказчиком, то есть нами, — говорит Ирина Позднякова.

Уже в ходе работ специалисты, осуществляющие строительный контроль, обязаны проверять соответствие проектной документации, соблюдение последовательности и состава технологической операций и, что немаловажно, освидетельствование работ, которые будут скрыты последующими ремонтными действиями.

### • Приемка объекта

Этот этап также важен, и он регламентируется строительными нормами.

После окончания работ заказчик — региональный оператор — обязан собрать приемочную комиссию. В нее входят заказчик, подрядчик, органы местного самоуправления и представители собственников. Когда стороны подписали акт, Фонд передаст все документы организации, которая управляет домом. И только после рассчитается с подрядчиком.

## А кто проверяет регионального оператора

— Жилищный кодекс РФ предусмотрел жесткий контроль за деятельностью регионального оператора. Проверяющих — целый список. Как Фонд расходует взносы на капремонт, будут следить областная Жилинспекция, Росфиннадзор, государственные, а также региональные контрольно-счетные и финансовые органы. Раз в год бухгалтерность оператора будет подвергаться аудиту. Собственники также вправе письменно требовать отчета. И по закону в течение 10 дней региональный оператор обязан сообщить им: сколько начислено взносов, сколько уплачено, направлено на капремонт и т. д. При этом стоит отметить, что само содержание фонда финансируется из бюджета области. Ни копейки из взносов собственников на эти цели организация не вправе использовать.

## Справка «СК»

### Полезные информационные ресурсы

- Единый портал Калининградской области «Мониторинг жилищного фонда»: <http://portal.zkh39.ru>
- Министерство ЖКХ и ТЭК Калининградской области: <http://minzkh39.ru>
- Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Калининградской области: <http://fondgkh39.ru>
- Фонд содействия реформированию ЖКХ: <http://www.fondgkh.ru>

### Семинары для всех желающих

- В офисе Фонда капитального ремонта еженедельно проводятся информационно-просветительские семинары по вопросам организации и проведения капремонта в условиях нового законодательства.
- Адрес: Калининград, ул. Уральская, 18, 4-й этаж (по предварительной записи).
- Справки и заявки по тел.: 8 (4012) 30-35-42, 8 (4012) 30-35-43.
- Записаться на прием к гендиректору Фонда или к его заместителю можно по тел. 8 (4012) 30-35-41.
- К начальнику отдела реализации программ — по тел. 8 (4012) 30-35-42.
- Телефон горячей линии Фонда: 8 (4012) 57-06-07.

“ Деньги за выполненные работы подрядная организация получит лишь после того, как успешно сдаст дом приемочной комиссии