

Капитальный ПОДХОД

Ежегодно объемы капитального ремонта МКД на Дону увеличиваются вдвое

При этом на первый план выходят энергоэффективные технологии, увеличивающие срок эксплуатации домов и снижающие размер платы за коммунальные услуги. В данном направлении Ростовской областью накоплен богатый опыт, что подтвердил круглый стол, состоявшийся в пресс-центре ИД «ЕвроМедиа». В нем приняли участие представители власти, управляющих компаний, подрядных организаций, банков и общественного контроля.



В региональной программе капитального ремонта на 2016 год значился 671 МКД в более чем 30 муниципальных образованиях Ростовской области. Из-за переноса сроков по отдельным видам работ и признания части домов аварийными к концу года будет отремонтировано 546 МКД. «В прошлом

году просрочек фиксировалось больше, а в нынешнем имели место несущественные недостатки. В целом все запланированные мероприятия реализованы. Из 60 подрядных организаций, участвующих в программе, вопросы есть к одной-двум. Остальные уже «вжились» в тему и показывают хорошие результаты», — прокомментировал заместитель министра ЖКХ РО Валерий Былков.

Общий объем финансирования капремонта составил в нынешнем году 2,3 млрд рублей. Еще 185 млн рублей выделил в поддержку региональному оператору областной бюджет: 90 млн — на установку лифтового оборудования в МКД и 95 млн — на усиление несущих конструкций и фундаментов. Плюс порядка 460-480 млн рублей — областное и городское софинансирование капремонта

крыш и фасадов в центральной части Ростова в рамках подготовки к чемпионату мира по футболу.

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции РО Валентин

Милоенко согласился с мнением о повышении качества работы подрядчиков. Однако он отметил, что претензии остаются. В текущем году в инспекцию поступило 504 обращения, связанных с качеством проведения капитального ремонта. Проведено более 530 проверок, выдано порядка 60 предписаний, в том числе региональному оператору, который является не фактическим исполнителем, а заказчиком. «В качестве подрядчиков выступали разные организации. Часть из них по тем или иным причинам не смогли справиться с объемами в установленные сроки. Следить за недобросовестными подрядчиками — как раз функция регоператора», — отметил Милоенко.

Другой момент — передача управляющим компаниям технической документации, касающейся уже выполненных работ. Иногда возникают ситуации, при которых собственники жалуются на то, что капремонт в доме осуществлен, например, установлены индивидуальные тепловые пункты, а начисление в квитанциях за тепло производится прежним расчетным способом. Исправить ситуацию должны конкретные УК при участии регоператора.

И третья актуальная тема — квалификация специалистов, эксплуатирующих новое оборудование, установленное в домах после ремонта. Нередко она оставляет желать лучшего, поэтому стоит рассмотреть вопрос об обучении персонала подрядчиков.

«Количество претензий к качеству капитального ремонта уменьшилось, — подтвердила *руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ РО, региональный координатор федерального проекта «Школа грамотного потребителя» Наталья Красноперова.* — Когда мы только начинали обучать коммунальную грамотности, то хваталась за голову: так много было негатива и граждан, сопротивлявшихся любым переменам в отрасли. В последние же несколько лет мы наблюдаем совершенно другую картину. Люди стали спокойнее и рассудительнее, сами приходят к нам за консультациями. Что примечательно, много молодежи, которая проявляет заинтересованность в улучшении качества

предоставления услуг ЖКХ. Хотелось бы, чтобы аналогичную активность проявляли и представители управляющих компаний».

Тем временем на первый план выходит энергоэффективный капитальный ремонт, имеющий целый ряд преимуществ. «Любой капитальный ремонт сейчас уже априори является энергоэффективным, — заявил *директор Фонда капитального ремонта РО Владислав Крюков.* — Модернизация тепло- и энергоснабжения, замена лифтового оборудования дают реальную выгоду — в этом могут убедиться собственники, получающие квитанции с меньшими, чем прежде, суммами за коммунальные услуги. Пока мы можем анализировать данные только по отдельным объектам, однако представляем, какой может быть экономия при нормальной эксплуатации домов после капремонта. Не в последнюю очередь она зависит от своевременного технического обслуживания МКД».

Справедливость этих слов подтвердил *директор управляющей компании «Основа» Валерий Колодезный.* Он рассказал об эффекте от эксплуатации системы погодного регулирования, установленной после капитального ремонта теплоснаб-

«Модернизация тепло- и энергоснабжения, замена лифтового оборудования дают реальную выгоду — в этом могут убедиться собственники, получающие квитанции с меньшими, чем прежде, суммами за коммунальные услуги».

жения в многоквартирном доме на улице Чехова, 80, в Ростове. «За октябрь по нормативу жильцам был бы выставлен счет за расходование 59 Гкал, а прибор посчитал 7 Гкал. Отопление 1 кв. метра обошлось бы в 50 рублей, фактически же вышло 5 рублей. Таким образом, получилась экономия в 10 раз, — привел данные Колодезный. — Ноябрь выдался более холодный, и прибор посчитал 42 Гкал, тем не менее экономия составила 20-25%. Думаю, отопительный сезон покажет весь эффект».

«Энергоэффективный капремонт — комплексный проект, затрагивающий не только замену лампочек. Повышается стоимость квартиры, сама она становится более комфортной для проживания, — считает *Андрей Бабич — директор по продажам компании «ДАВ — Руссланд»,*

специализирующейся на утеплении фасадов. — Денег в стране стало меньше, поэтому стоит задача экономить: и в рамках домохозяйств, и в рамках компаний. У нас есть реальная возможность это сделать».

Существуют, правда, препятствия. Согласно оценке Института экономики города, чтобы накопить на энергоэффективный капремонт при среднем тарифе 6 рублей с 1 кв. метра, придется ждать от 74 до 104 лет. «Выход — в увеличении тарифа, — уверен *президент Ассоциации Ростовской ассоциации ТСЖ Сергей Атаманенко.* — Об этом говорят многие, в том числе министр строительства и ЖКХ России Михаил Мень. Надо развивать кредитование капремонта МКД, причем при поддержке государства, которое бы субсидировало процентную ставку». *Заместитель начальника управления по работе с клиентами малого и среднего бизнеса банка «Центр-инвест» Мария Христолюбова* постаралась доказать, что данный вид кредитования развивается, и довольно активно. «Наша программа разработана в 2009 году и рассчитана на пять лет под 5% годовых. На сегодня по ней прокре-

дитовались уже 90 домов на сумму более 100 млн рублей, — сообщила Христолюбова. — Слово «ипотека» уже никого не пугает, не должно пугать и словосочетание «кредит на капремонт». Представители многих товариществ собственников жилья обращаются к нам, и не один раз. Именно руководители ТСЖ должны донести до граждан информацию о кредитном ресурсе, который позволяет сделать жилье комфортным и энергоэффективным». Планы капитального ремонта в Ростовской области на 2017 год еще более масштабные — 1149 МКД. «В связи с двукратным увеличением объемов возникают определенные сложности, и наша задача — успеть выполнить все работы в срок», — подчеркнул Валерий Былков. II