

Текущий и капитальный ремонт, по сути, вещи взаимосвязанные. И если текущий ремонт вовремя не производится, дом может находиться в плачевном состоянии, ему просто необходимо капитальное обновление. Существует ли такая проблема у нас в крае?

- В крае есть дома, особенно в небольших городах и посёлках, у которых нет управляющих компаний. У собственников квартир в таких домах возникает множество вопросов по обслуживанию, зачастую они обращаются в фонд с требованием о срочном проведении ремонта в связи с накопившимися проблемами. Но по программе капитального ремонта выполняется именно капитальный ремонт, одного этого недостаточно для сохранения изначальных эксплуатационных характеристик дома. Любому зданию требуется постоянное внимание, текущее обслуживание, отремонтированная система способна сохранить хорошее качество только в том случае, если за ней регулярно ухаживать.

Как разграничены сферы ответственности, что относится к текущему ремонту, а что - к капитальному?

- Капитальный ремонт – это ремонт целой системы. Сейчас в региональную программу входят 11 видов капитального ремонта, очередность их проведения в любом доме можно посмотреть на сайте фонда в разделе Мой дом/Баланс дома. Часто жильцов волнует ремонт подъездов, которые находятся в плачевном состоянии, но вот как раз этот ремонт в перечень не входит. Ремонтом подъездов должна заниматься управляющая компания. Частичный ремонт межпанельных швов – также дело управляющих компаний. Но они могут быть приведены в порядок в рамках капитального ремонта фасада в целом.

Если действительно сложилась ситуация, когда управляющей компании у дома нет, как быть жителям?

- Несмотря на все сложности, запускать дом нельзя, потому что без регулярного присмотра и обслуживания проблемы будут только множиться и усугубляться. Как вариант, можно нанять организацию, которая проведёт диагностику дома, выявит самые насущные проблемы. Дальше потребуется составить смету ремонта и жильцам собрать необходимую сумму. То есть даже если у дома нет УК или ТСЖ и жители не платят за текущий ремонт, прикладывать усилия и вкладываться материально для поддержания хорошего состояния дома всё-таки необходимо.

На вопросы о финансах ответил заместитель генерального директора Вадим Трушков. Из каких средств складывается в общем фонд капремонта, какие существуют статьи доходов?

- Фонд формируется из нескольких источников: взносы, которые непосредственно оплачивают собственники, пени за несвоевременную оплату, а также проценты,

которые начисляет банк, за то, что деньги хранятся у них. Кроме того, возможна финансовая поддержка со стороны муниципалитета или государства.

Влияют ли на работу фонда количественные показатели. К примеру, в этом году удалось собрать больше взносов, а в следующем гораздо меньше.

- Собственники делают взносы регулярно. И процесс идет непрерывно, поэтому на качестве работы это принципиально не сказывается. Если говорить о динамике, то первые платежи в фонде появились в декабре 2014 года. В то время уровень сбора был на цифре около 50%. В прошедшем 2020 году - 96%. Сознательность граждан, конечно же, выросла.

Что повлияло на этот рост? Штрафы, пени, что-то еще?

- Я не думаю, что повлияли именно штрафы и пени. Люди просто осознали, что это обязанность, и что эти деньги реально идут на ремонт их имущества. И собрать самим такие средства, чтобы провести ремонт, просто нереально. А наша программа работает, есть результаты, поэтому и люди стали более ответственно относиться.

Наработан ли какой-то список подрядных организаций, которые смогли себя хорошо зарекомендовать?

- Есть несколько надёжных компаний, которые сотрудничают с фондом со времён его основания в 2014 году. Подрядчики всегда отбираются на конкурсной основе. Конкурс проводится на интернет-площадках, поэтому говорить о нашей предвзятости здесь никак нельзя. Однако если победивший на торгах подрядчик и не справившийся с выполнением ремонта, снова захочет принять участие, то сделать это у него не получится. Он вносится в черный список недобросовестных подрядчиков и из реестра исключается. Таким образом происходит естественный отбор. Кроме того, на любой вид капитального ремонта имеется пятилетний гарантийный срок, поэтому привлекать к работе неквалифицированных субподрядчиков для организаций - себе дороже.