

Уже второй год в нашей области реализуется 185-й Федеральный закон. За это время благодаря значительным, без преувеличения, средствам, полученным из госкорпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», удалось капитально отремонтировать сотни жилых домов. Например, только за минувший год было приведено в порядок порядка 700 тысяч квадратных метров жилфонда. Это, представьте, весь объём капремонта в нашей области за последние десять лет!

Казалось бы, у собственников жилья уже было достаточно времени, чтобы разобраться в «правилах игры» — ведь у значительной части орловцев за плечами опыт создания управляющих компаний или товариществ собственников жилья. А по закону именно сами собственники и должны на своём общем собрании сообща решать все вопросы, связанные с капремонтом.

В НАШЕМ ДОМЕ...

Однако не всё здесь идёт гладко — о чём свидетельствует и редакционная почта. Вот одно из типичных писем. «В нашем девятиэтажном доме № 2 по ул. Андрианова в Орле, — сообщает П.А. Шутько, — сейчас проводится капитальный ремонт. Заменены все трубы в подвальном помещении, ремонтируется крыша и т. д. Но мы, жители дома, не знаем, какой объём и виды работ должны при этом выполняться. Например, не знаем, должны ли меняться в квартирах стояки труб отопительной системы, сами батареи, стояки канализационных труб, проходящие через все этажи, а также рамы в окнах подъездов, электропроводка в электрощитах и прочее.

Нам сказали, что эти виды работ не включены в смету капитального ремонта нашего дома. И действительно, их в смете нет. В смете не указано также, кто её составил, кто проверил и кто утвердил, в ней нет ни одной подписи. Также нет подписей на расчёте стоимости материалов. Неизвестно, почему в смету включены только часть работ, ведь износились все трубы, так как дому уже около 40 лет.

Почему одни виды работ выполняются, а другие нет, и куда идут сэкономленные на этом деньги?

Просим на страницах газеты разъяснить подробно все вопросы, связанные с капитальным ремонтом домов. Наверняка это будет интересно не только жителям нашего дома, но и жителям других домов, в которых будет проводиться капитальный ремонт».

Простите, но все вопросы и претензии, которых в письме, словно изюма в булке, его автор как один из собственников жилого дома № 2 по ул. Андрианова должен в первую очередь адресовать самому себе. Ведь, повторимся, без решения общего собрания собственников жилого дома, решивших участвовать в целевой программе капитального ремонта, не могут быть заменены ни одна батарея, ни один лист шифера и прочее.

РЕШИТ СОБРАНИЕ

Поэтому письмо П.А. Шутько мы восприняли как повод ещё раз обратиться внимание наших читателей на принятые «правила игры», для чего обратились в службу по жилищному надзору Орловской области. Комментируя это письмо, руководитель службы И.А. Рыбаков напомнил, что в июле 2007 года был принят Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», в соответствии с которым собственники многоквартирных домов, самостоятельно выбравшие способ управления своим жильём (ТСЖ или управляющая компания) и принявшие решение о проведении капитального ремонта, имеют право на финансовую поддержку от госкорпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ».

Теперь внимание: решение о проведении капитального ремонта принимается общим собранием собственников помещений и оформляется соответствующим протоколом. В нём утверждается содержание, состав и объём работ по капитальному ремонту дома. Утверждается также стоимость капремонта и определяются способ, порядок сбора и сумма средств на финансирование капитального ремонта. Собрание назна-

чает уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления с заявкой о включении конкретного дома в муниципальную адресную программу капитального ремонта. Чтобы попасть в неё, жилой дом должен быть признан нуждающимся в капитальном ремонте.

СОСТАВЛЯЕМ ПРОТОКОЛ

Конец — делу венец. Это чрезвычайно ответственная часть и процесс капремонта. После его завершения проводится общее собрание собственников помещений — собрание, на котором рассматривается вопрос о принятии работ по капитальному ремонту. Составляется протокол общего собрания, на котором происходит:

- принятие результата работ по капитальному ремонту, выполненному генподрядчиком;
- утверждение акта приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- создание комиссии для подписания акта приемки работ;

- наделение управляющей компании полномочиями на взаимодействие с генеральным подрядчиком по устранению недоделок, выявленных в период гарантийного срока, а также с органом местного самоуправления по согласованию акта приемки работ.

По всем вопросам повестки дня общего собрания собственников ведётся голосование и принимается решение.

Членами приёмочной комиссии составляется и подписывается акт приёмки в эксплуатацию отремонтированного многоквартирного дома. Свою подпись под этим финишным документом ставят и представители собственников жилья, избранные на общем собрании.

В состав комиссии, подчёркивает И.А. Рыбаков, обязательно должны включаться и представители службы по государственному строительному надзору Орловской области.

Согласно п. 1 ст. 754 ГК РФ подрядчик несёт ответственность перед заказчиком за допущенные отступления от требований, предусмотренных в проектной документации, в сметах и обязательных для сторон строительных нормах и правилах. Важно также, что подрядчик гарантирует достижение объёмом капитального ремонта указанных в проектной документации показателей и возможность его эксплуатации в соответствии с договором подряда на протяжении гарантийного срока. Соответственно, при обнаружении в это время недостатков заказчик должен заявить о них подрядчику. Предельный срок их обнаружения — 5 лет.

Как видите, весь процесс капремонта многоэтажного жилого дома, ставшего участником соответствующей целевой программы, при правильном и ответственном подходе совершенно прозрачен для собственников жилья и, больше того — полностью ими контролируется. Через такое надёжное сито, если, конечно, к делу не подходит формально, не проскокнет ни одно нарушение, на сторону не уйдёт ни один рубль, предназначенный для капремонта конкретного жилого дома.

Остаётся добавить, что правильный капремонт — это ремонт, проведённый без нарушений существующих правил и законов. Только такой выполнит свою главную задачу — создаст действительно безопасные и благоприятные условия для проживания людей.

Подготовил С. НИКОЛАЕВ.



ПРАВИЛЬНЫЙ КАПРЕМОНТ

чает уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления с заявкой о включении конкретного дома в муниципальную адресную программу капитального ремонта. Чтобы попасть в неё, жилой дом должен быть признан нуждающимся в капитальном ремонте.

Конкретная стоимость ремонта того или иного жилого дома устанавливается на основе проектно-сметной документации и сметы, прошедшей экспертизу.

ВАЖНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ

Что касается перечня работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, то он установлен 185-м Федеральным законом. Например, ремонт или замена системы холодного водоснабжения включает следующие виды и перечень работ:

- ремонт или замена водомерных узлов;
- ремонт или замена разводящих магистралей и стояков;
- замена запорной арматуры, в том числе на ответвлении от стояков в квартиру;
- ремонт или замена в комплексе оборудования повысительных насосных установок;
- ремонт или замена оборудования, трубопроводов и оснащения пожарного водопровода.

Если говорить в самом общем виде, то перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов включает ремонт имущества, существенно влияющего на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

В Федеральном законе № 185 также зафиксировано положение о том, что при капитальном ремонте конструкций и инженерных систем в составе общего имущества многоквартирного дома осуществляется замена не менее 50% каждой конструкции и инженерной системы.

А КТО ПОДРЯДЧИК?

Подрядные организации привлекаются для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома товариществом собственников жилья либо выбранной собственниками управляющей организацией. Причём обязательно из числа не менее трех подрядчиков после проведения процедуры квалификационного отбора.

Опять же, решение о выборе подрядной организации, уважаемые жители дома № 2 по ул. Андрианова, утверждается общим собранием членом ТСЖ. Или принимается управляющей организацией, выбранной собственниками. При этом управляющая организация обязана предоставить собственникам помещений чёткое обоснование выбора подрядной организации.

В течение трёх дней с момента проведения квалификационного от-

РЕКЛАМА И ОБЪЯВЛЕНИЯ

ИЗВЕЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОТКРЫТОГО АУКЦИОНА
Заказчик: областное государственное учреждение «Орловский областной государственный заказчик» (ОГУ «Орелгосзаказчик»).

Место нахождения: г. Орел, ул. МОПРа, д. 42.

Почтовый адрес: 302026, г. Орел, ул. МОПРа, д. 42.

Адрес электронной почты: goszak@orel.ru.

Телефон (4862) 77-13-79. Факс (4862) 77-14-36.

Контактное лицо: Широкова Тамара Алексеевна, 77-14-04.

Отдел развития автодорог — Иванов Юрий Александрович, 77-13-92.

Предмет контракта: выполнение работ по ремонту автодорог в районах Орловской области:

ЛОТ № 1. Ремонт территориальной автодороги Малоархангельск — Прогресс — Рогатый — Луковец в Малоархангельском районе.

ЛОТ № 2. Ремонт территориальной автодороги Москва — Харьков — Луново — граница Залегощенского района в Орловском районе.

ЛОТ № 3. Ремонт сельской автодороги Верховье — Дедово в Верховском районе.

Объём работ:

ЛОТ № 1: протяженность — 3,3 км. Ямочный ремонт щебен. Устройство покрытия толщиной 4 см из горячей асфальтобетонной смеси тип Г марки II.

ЛОТ № 2: протяженность — 3,3 км. Исправление профиля щебеночного основания. Устранение дефектов существующего покрытия (ямочный ремонт). Устройство выравнивающего слоя из а/бетона. Одиночная поверхностная обработка.

ЛОТ № 3: протяженность — 0,95 км. Планировка земполотна. Исправление профиля щебнем М-1200. Устройство покрытия из горячей асфальтобетонной смеси тип Г марки 3. Устройство выравнивающего слоя из асфальтобетонной смеси. Установка дорожных знаков. Установка ж/б сигнальных столбиков.

Место выполнения работ: Малоархангельский, Орловский, Верховский районы Орловской области.

Начальная (максимальная) цена контракта (цена лота): ЛОТ № 1 — 10 000 000 рублей. ЛОТ № 2 — 9 999 890 рублей. ЛОТ № 3 — 2 460 000 рублей.

ЛОТЫ № 1—3: начальная (максимальная) цена контракта (цена лота) указана в текущих ценах с учетом НДС.

Обеспечение заявки на участие в аукционе: ЛОТ № 1 — 500 000 рублей. ЛОТ № 2 — 499 994 рубля. ЛОТ № 3 — 123 000 рублей.

Срок предоставления документации об аукционе: в течение двух рабочих дней со дня получения заявления от любого заинтересованного лица.

Место предоставления документации об аукционе: г. Орел, ул. МОПРа, д. 42, каб. № 206.

Порядок предоставления документации об аукционе: на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа. Заявление оформляется в произвольной форме на бланке организации с указанием контактных телефонов, адреса электронной почты, с подписью руководителя. Документация об аукционе предоставляется в письменной форме на бумажном носителе или в форме электронного документа. Порядок получения сертификата ключа ЭЦП и порядок направления электронного документа указаны в документации об аукционе.

Плата за документацию об аукционе: не взимается.

Официальный сайт, на котором размещена документация об аукционе: www.adm.orel.ru.

Место, дата и время проведения аукциона
Аукцион будет проводиться по адресу: г. Орел, ул. МОПРа, д. 42, каб. 210 (2-й этаж, конференц-зал):

ЛОТЫ № 1—3: 15 июня 2009 г. в 10.00 по московскому времени.

Преимущества, предоставляемые осуществляющим производство товаров, выполнение работ, оказание услуг учреждениям и предпринятиям уголовно-исполнительной системы и организациям инвалидов, не предусмотрены.

ИЗВЕЩЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ОБ АУКЦИОНЕ

Областное государственное учреждение «Орловский областной государственный заказчик» (ОГУ «Орелгосзаказчик») сообщает о внесении изменений в документацию об аукционе (областное государственное стационарное учреждение социального обслуживания «Болховский детский дом-интернат для детей с физическими недостатками» (реконструкция 4 очередь) г. Болхов, Орловская область — окончание работ).

Извещение о проведении открытого аукциона было опубликовано в газете «Орловская правда» № 65 от 8.05. 2009 г. и 8.05.2009 г. размещено на сайте Орловской области www.adm.orel.ru.

Изложить в следующей редакции:

Пункт 3.4. Информационной карты аукциона: «Дата, место и время начала проведения аукциона»

Дата, место и время начала рассмотрения заявок на участие в аукционе: начало рассмотрения заявок на участие в аукционе — в 10.00 по московскому времени 29 мая 2009 года по адресу: г. Орел, ул. МОПРа, 42, каб. 210.

Пункт 3.5. Информационной карты аукциона: «Дата, место и время начала проведения аукциона»

Дата, место и время начала проведения аукциона: начало проведения аукциона — 2 июня 2009 года в 10.00 по московскому времени по адресу: г. Орел, ул. МОПРа, 42, каб. 210.

ТЕЛЕФОН РЕКЛАМНОГО АГЕНТСТВА

76-20-34

НП «Редакция газеты «Орловская правда»