



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

К докладу Кравцова А. А.

"В нашей управляющей компании в 2009 году в программе капитального ремонта было 22 многоквартирных дома. Столкнулись мы со многими сложностями и проблемами, как во время ремонта, так и сразу после его окончания. Один из сложных вопросов, был и есть - попытка «вымогательства» со стороны жильцов. Сначала пишут жалобы простенькие, потом входят во вкус, понимая, что чиновники готовы управляющую компанию любыми способами наказать (штрафы) или уничтожить вообще. Жалобы пишутся на всё и вся, качество материалов, качество работ, неудобства, возникшие при проведении ремонта. Необходимо с такой категорией жильцов бороться и проводить профилактическую работу на всех собраниях, начиная с первого, когда принимается решение о вхождении дома в программу капремонта. Деятельность нашей управляющей компании застрахована, поэтому нам легче решать вопросы с «вымогателями». Когда жильцы узнают, что деньги можно получить только у страховой компании, а не управляющей компании, а со страховой фирмой решать такие вопросы гораздо сложнее или практически невозможно, отпадает желание тратить силы на попытки получения денег за якобы причиненные неудобства и неприятности.

Во время проведения ремонта при правильном подходе к вопросу работы с генподрядчиком снижаются риски некачественного выполнения ремонта и попыток давления на управляющую компанию с целью вынуждения подписывать акты выполненных (по факту брак и завышение объемов) работ выгодных только генподрядчику. Очень важный вопрос заключение договора страхования рисков строителями. Вам необходимо выбрать страховую компанию сильную, с которой вы уже сталкивались или слышали хорошие отзывы (реклама во всех средствах массовой информации часто не соответствует истине). Страховая компания должна быть на своем рынке не менее 5 лет. Мы страховали виды рисков:

- 1. Объект- строительные работы.**
- 2. Объект- монтажные работы.**
- 3. Ответственность перед третьими лицами.**
- 4. Гарантийные обязательства.**

Договор страхования заключается до подписания контракта на выполнение капитального ремонта. Это немного обезопасит управляющую компанию и жильцов. Второй очень важный момент: заключение договора с техническим надзором, вопрос жизни и смерти управляющей компании. Качество работ, объемы, правильность оформления всех документов, проверка



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

сертификатов и самих материалов все это лежит на технадзоре. Успех всего капитального ремонта практически лежит на профессионализме и честности специалистов по технадзору.

Одно из важных направлений - отчетность. Правильность ведения всех отчетов и документов в целом поможет при проверке, а проверок будет, много и всех уровней начиная от жильцов и заканчивая специалистами фонда. Проверяют от первого собрания, когда принято решение о вступлении в программу, проектно – сметную документацию, исполнительную документацию, акты выполненных работ, платежные поручения, правильность заполнения поручений и т. д..

Вопрос о софинансировании населением 5% стоит очень остро, связано это с тем, что часть населения не хочет платить, пока не увидят конечного результата. Надо быть готовым к тому, что деньги (5%) необходимо начинать собирать до начала ремонта. Население идет на это неохотно, но вопрос решать надо, иначе придется платить самим.

В процессе подготовки документов, проведении собраний, обследования дома, утверждения сметы расходов (нельзя путать со сметной документацией) на капитальный ремонт, у некоторых жильцов возникают желания начать управлять домом самим (если есть ТСЖ), или другой управляющей компанией. Многим кажется, что, получив деньги, ремонт смогут сделать шабашники очень хорошо и быстро, да к тому же останется много денег.

Участие в программе по капитальному ремонту многоквартирных домов очень важное мероприятие для управляющей компании. После проведения капитального ремонта, при условии, что он сделан качественно, текущей работы по содержанию жилья становится значительно меньше. Поэтому рекомендуется проводить комплексный ремонт: ремонт кровли (плоскую кровлю можно сделать скатной), утепление и ремонт фасадов (это и утепление стен и заделка швов, и установка окон стеклопакеты), ремонт подвала (устройство отмостки армированный бетон), замена коммуникаций (отопление: разводка вся, радиаторы стояки, холодная и горячая вода: лучше применять материалы не подверженные коррозии, например трубы «NIBCO»(производство США), электропроводка: замена ее спасет от пожаров). Проведя большую разъяснительную работу среди населения и сделав качественно капитальный ремонт МКД, управляющая организация облегчает себе жизнь."

С уважением, Кравцов А. А.