

Капремонт в многоквартирном доме: как жильцы могут на него повлиять

Капитальный ремонт в многоквартирном доме – это шум, грязь и долговременные неудобства для жильцов. Как жители могут минимизировать дискомфорт, получить гарантированно качественную работу и добиться соблюдения установленных сроков? Кто контролирует капитальный ремонт, и как организовать этот процесс наиболее эффективно? Об этом читайте ниже.

Кто принимает решение о проведении капитального ремонта

Решение об организации масштабных работ в доме принимает региональный оператор — Фонд капитального ремонта (ФКР). При этом он опирается на анализ состояния здания (фасадов, кровли, коммуникаций и т. д.). В каждом субъекте Российской Федерации действует программа капремонта жилого фонда, ознакомиться с которой, а также узнать сроки и перечень планируемых работ в вашем доме, можно на сайте регионального ФКР.

Как жителям МКД повлиять на процесс капитального ремонта

Как только о предстоящем капремонте становится известно, жильцам рекомендуется изучить на сайте ФКР, какие именно работы планируется провести в их доме. Непосредственно проживающие в здании люди лучше осведомлены о его состоянии. Возможно, жители сделают вывод, что какие-то планируемые работы на самом деле не нужны, а вот каких-то точно не хватает.

Окончательный перечень необходимых ремонтных работ жители могут резюмировать на общедомовом собрании. Этот список протоколируется и передается в управляющую компанию (УК), а затем – в Фонд капремонта. Вместе со списком в протоколе также может содержаться просьба о переносе некоторых работ на другие даты – например, на более ранний или поздний срок. В протоколе собрания обязательно должны быть указаны контактные данные собственников, готовых контролировать процесс капремонта. Голосование может проводиться не только очно – с помощью платформы «Электронный дом» это можно осуществить и онлайн.

Если в течение трех месяцев после публикации планируемых работ на сайте ФКР жители не вынесут решения по капремонту на собрании, список считается по умолчанию принятым.

Ответственность за капитальный ремонт

Собственники квартир обязаны ежемесячно совершать взносы на капитальный ремонт. Однако решение о том, где хранить эти средства, принимается жильцами на общем собрании. Среди возможных вариантов – передача собранных взносов в ФКР или их хранение на специальном счете в банке.

Если собственники решают передать собранные средства фонду, то на него же возлагается ответственность за проведение капитального ремонта. В таком случае ФКР обязан нанимать подрядчиков, контролировать выполнение и продолжительность работ, проводить приемку. В случае, если средства хранятся на специальном счете, контролировать ход капремонта должны сами собственники. Однако они могут делегировать эту функцию ТСЖ или УК.

В чем плюсы контроля хода капремонта самими жильцами?

Капремонт – процесс, который может доставить жителям многоквартирного дома множество неудобств. Его ход может идти вразрез с первоначальным планом – например, ремонт кровли был назначен на август, а в итоге дом с разобранной крышей оказывается под октябрьскими дождями. Постоянный шум, отключение воды, обесточенные домофоны, грязь и пыль – лишь часть проблем, с которыми придется столкнуться жильцам.

Иногда в процессе работ подрядчик может допустить промахи, которые приведут к долгоиграющим последствиям. Например, рабочие забудут прочистить новенькую водосточную систему, и в сезон дождей или оттепели вода побежит в подъезд. Не закрепят кровельное покрытие должным образом – ветреная погода приведет к беде. Не окрасят места сварки на трубах отопления и водопровода – повысят риск возникновения прорыва в отопительный сезон.

Перечислять возможные ошибки можно долго. Однако если жители будут сами контролировать работу подрядчиков, проблем можно избежать. При наличии всей документации на проведение капремонта (проекта, договора, сметы, графика работ, журнала учета материалов) собственники жилья смогут отследить все действия подрядчика и при необходимости задать вопрос или скорректировать процесс.

По вопросам, связанным с капремонтом, можно обратиться к прорабу в строительном городке, организованном подрядчиком. Обычно городок выглядит как вагончик или бытовка во дворе ремонтируемого дома. Если строительного городка нет, то можно отыскать контакты подрядчика на информационном стенде, который должен быть размещен на ремонтируемом объекте. А если и стенд отсутствует, то найти телефон подрядчика можно либо через портал Госзакупок, либо обратиться к непосредственному заказчику работ.

Контроль хода ремонта

Для эффективного контроля процесса ремонта рекомендуется установить постоянный контакт с прорабом сразу после начала работ. Это даст прорабу понять, что действия бригады – под наблюдением, и любая ошибка может быть замечена жильцами. Для общения с прорабом лучше выбрать одного представителя.

При отсутствии реакции со стороны прораба на ваши замечания следует направить жалобы в управляющую компанию, ТСЖ или ФКР. Эти организации обязаны ответить на жалобу в течение 30 дней согласно ст. 12 ФЗ № 59 «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ».

Если УК, ТСЖ или ФКР не реагируют на жалобы, можно привлечь муниципального депутата, который будет принимать участие в контроле и приемке работ. Список депутатов муниципального округа можно отыскать в интернете.

Что жители могут требовать во время капремонта

Жители имеют право требовать от подрядчика выполнения прописанных в документах на проведение работ условий:

- соблюдения сроков, указанных в договорах и графиках работ;
- ограничения уровня шума в соответствии с существующими нормами;
- поддержания чистоты – убирать мусор, который образовывается в ходе ремонта;
- исправления выявленных дефектов;

- честного заполнения сметы – в ней не должно быть работ, которые по факту не проводились;
- обеспечения подрядчиком своего автономного электроснабжения – он не должен использовать общедомовую электроэнергию, так как за нее платят жильцы;
- закупки материалов в соответствии с сметой.

Заключение

1. Жильцы могут и должны контролировать ход капитального ремонта – так они снизят вероятность срыва сроков и улучшат итоговое качество работ.
2. Для контроля требуется изучить документацию, касающуюся капремонта, и установить контакт с подрядчиком.
3. Если подрядчик игнорирует жалобы и замечания жильцов, необходимо обратиться в УК, ФКР или к муниципальному депутату.
4. Помните: никто не сможет проконтролировать капитальный ремонт лучше самих жильцов.