

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

Что включает в себя ремонт подъезда

Что делать, если УК
не реагирует на заявление

Как проверить качество ремонта

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

Что включает в себя ремонт подъезда

Что делать, если УК
не реагирует на заявление

Как проверить качество ремонта

Ремонт в подъезде многоквартирного дома проводится за счет собственников. Для этого собственники ежемесячно вносят плату по строке «Содержание и ремонт общего имущества».

Часть этих средств как раз и расходуется на надлежащее содержание подъездов.



ЧТО ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДА

■ Внутренняя отделка: восстановление покрытия стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

■ Полы – замена, восстановление отдельных участков.

■ Замена стекол и проведение необходимого остекления в оконных и иных рамах, где этого требует состояние проемов.

■ Устранение дыр и трещин в перегородках, а также в стеновых швах.

■ Утепление межпанельных швов и стеновых стыков, а также проведение их окраски.

■ Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток.

■ Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях.

■ Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях.

■ Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях.



- Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.
- Утепление оконных и дверных проемов.
- Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- Установка доводчиков пружин, упоров и пр.

ВАЖНО!

Ремонт подъезда в многоквартирном доме относится к текущему ремонту.

Текущий ремонт – это перечень работ, нацеленных на поддержание жилого дома в надлежащем состоянии (п. 18 ПП РФ от 13.08.2006 № 491). Сюда входит устранение различных дефектов и неполадок, которые могут препятствовать нормальному проживанию граждан. Помимо этого, обслуживающая организация, которая ответственна за проведение своевременного текущего ремонта, должна регулярно проверять состояние общего имущества и своевременно проводить восстановительные работы (МДК 2-04.2004).

Цель текущего ремонта – устранение вновь появившихся недостатков. В зданиях, в которых запланирован капитальный ремонт или которые подлежат сносу, текущий ремонт должен обеспечить нормативные условия проживания: подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений в МКД (п. 18 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).

Выполнять работы может сама УО или специализированные организации, с которыми заключается договор (пп. «д» п. 4 ПП РФ от 15.05.2013 № 416).

Постановлением Правительства РФ №331-ПП от 27 марта 2018 года за управляющими компаниями закреплена обязанность проводить текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества МКД. Это сделано для того, чтобы своевременно проводить восстановительные работы по дому. В том числе и текущий ремонт подъездов.

Текущие осмотры могут быть общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества, и частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества. Периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года: в зависимости от классификации зданий и физического износа. (пункт 3.2.9. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества два раза в год: *весенний осмотр* проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества, при этом уточняются объемы работ по текущему ремонту; *осенний осмотр* проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия. Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами (УК, ТСЖ) решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации и требованиям обеспечения безопасности граждан.

Техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (акте осмотра, журнале осмотра).

Подъезды должны содержаться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Если управляющая организация не проводит или отказывается привести подъезд в надлежащее состояние, необходимо направить жалобу в государственный орган жилищного надзора, который выдаст предписание на приведение подъезда в надлежащее состояние.

Для того, чтобы добиться проведения текущего ремонта подъезда в многоквартирном доме, в том числе внепланового, необходимо:

ШАГ № 1.

ПОДАЕМ ЗАЯВЛЕНИЕ В УК

Собственник(и) или жилец дома составляет(ют) заявление в управляющую компанию.

Содержание заявления не имеет строгого регламента. В нем нужно указать на повреждения внутренней отделки в подъезде, можно приложить подтверждающие фотоматериалы.

Заявление необходимо подать в управляющую компанию в двух экземплярах. На втором экземпляре сотрудники управляющей компании обязаны поставить входящий номер и отдать его на руки заявителю. Заявление также можно направить почтой, подать в электронном виде на сайте УО или через портал ГИС ЖКХ.



В срок, не превышающий 10 рабочих дней, УК должна предоставить заявителю ответ-решение о том, будет ли проводиться ремонт в подъезде. Это прописано в п. 36 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N416-ПП (ред. от 13.09.2018) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами). Изменения и дополнения от 1 марта 2019 года.

ШАГ № 2.

УК ПОСЫЛАЕТ В ДОМ КОМИССИЮ

После получения заявления управляющая компания направляет в подъезд сотрудника для составления акта осмотра. На основании указанного акта осмотра общим собранием собственников или Советом МКД утверждается перечень необходимых работ.

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ УК НЕ РЕАГИРУЕТ

Если заявление было подано, но управляющая компания по-прежнему бездействует, впору писать жалобу в надзорный орган, которым является орган государственного жилищного надзора (ГЖИ).

НЕ ЗАБУДЬТЕ ПРОВЕРИТЬ КАЧЕСТВО РЕМОНТА!

Следить за качеством выполняемых ремонтных работ должны сами собственники многоквартирного дома либо Совет МКД.

Желательно контролировать ход работ в течение всего срока.

К примеру, во время покраски и побелки подъезда рабочие должны прикрыть входные двери квартир защитной пленкой, чтобы не испачкать их краской. Строительный мусор ремонтная бригада не должна складировать в подъезде и дворе. Мусор должны складировать на мусорную площадку. Если вы замечаете, что эти или другие требования не соблюдаются, следует сразу же жаловаться (в письменном виде!) в управляющую компанию, а потом и в Госжилинспекцию.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников многоквартирного дома. При этом они должны быть уполномочены на подписание акта общим собранием собственников жилья и организации по обслуживанию жилищного фонда (УК/ТСЖ/ЖСК). Поэтому так важно создать в МКД Совет многоквартирного дома и уполномочить одного или нескольких ответственных собственников, подписывать акты выполненных по дому работ.

В процессе составления акта приемки-передачи ремонтных работ нужно внимательно проверить наличие дефектов и при их обнаружении описать их в данном документе, указав на необходимость их устранения для принятия работы и срок, в течение которого они должны быть устранены.

Если представитель собственников не принимал участие в приеме работ, а недостатки не устранены, необходимо направить жалобу в УК.

Жалоба на некачественный ремонт в подъезде обязательно должна содержать перечень допущенных нарушений, выявленных дефектов и требование их устранения.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ЦЕНТРОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

Жители рязанской пятиэтажки на Керамзавода, 26 добились ремонта в подъездах. Хрущевка не видела его много лет! Краска на стенах облупилась, в подъезде вонь и мухи, входная дверь сгнила, крыша течет, а УК «Скопы+» делала вид, что так и должно быть. С этим не согласились собственники и обратились в Центр защиты прав граждан. Специалисты напомнили коммунальщикам об их прямой обязанности. Коммунальщики обязаны минимум раз в два года проводить обследование общего имущества многоквартирного дома. После чего составлять акт о выявленных недостатках и устранять неисправности. А вообще ремонт должны проводить не реже чем каждые 3-5 лет. Специалисты Центра справедливости помогли собственникам составить жалобу в ГЖИ. УК «Скопы+» не стала ждать окончания проверки надзорного органа – и отремонтировала подъезды.



Андрей КУЗНЕЦОВ

руководитель проекта
сети Центров защиты прав граждан,
депутат Государственной думы

« Вопросы эффективности и прозрачности использования денег, которые управляющие компании собирают с людей –

одни из самых острых. Качество услуг зачастую не соответствует их стоимости. В Центры защиты прав граждан часто приходят люди с жалобами на бездействие управляющих организаций. Отсутствие ремонта в подьезде, текущая крыша, проблемы с трубами. И Центры помогают собственникам отстаивать жилищные права и добиться перерасчета. За семь лет работы мы помогли собственникам вернуть в качестве перерасчета и экономии по оплате за ЖКУ **39 млрд 619 млн рублей!**

Образцы документов
ищите на нашем сайте
справедливо-центр.рф.
Сканируйте QR-код
и скачивайте
готовые бланки.



Приложение № 1

**ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ В УК/ТСЖ/ЖСК
на проведение ремонта подъезда МКД**

В управляющую организацию _____

(название, адрес)

от собственника/жильца квартиры

№ _____,

расположенной в многоквартирном доме

№ _____, г. _____,

ул. _____, Д. _____, кв. _____

(Ф.И.О.)

тел.: _____.

Заявление

Я, _____, являюсь собственником/
жильцом квартиры, расположенной по адресу: _____
_____, в доме, обслуживаемом _____.

(название управляющей организации)

В нашем подъезде № _____, дома № _____ на протяжении _____
лет не производился текущий ремонт.

В подъезде отмечены следующие недостатки (нарушения):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(что подтверждается фотоматериалами).

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491-ПП, общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

В том числе в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

Согласно п. 36 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 срок для ответа на обращение собственника или пользователя помещения в МКД составляет не более 10 рабочих дней со дня получения.

В связи с вышеизложенным, –

ТРЕБУЮ:

1) Произвести ремонт подъезда № _____, д. № _____ по адресу: _____ путем восстановления окрасочного и штукатурного покрытия стен и потолков, восстановительного ремонта покрытия пола лестничных клеток подъезда, произвести остекление или замену оконных блоков, ремонт лестницы крыльца подъезда, произвести замену абонентских почтовых шкафов.

2) Произвести вышеперечисленные мероприятия в кратчай-

ший разумный срок со дня получения данного заявления.

В случае невыполнения вышеперечисленного я буду вынужден обратиться с жалобой в органы прокуратуры, Государственную жилищную инспекцию, Роспотребнадзор. А также оставляю за собой право на обращение в суд с данным требованием с возложением на ответчика суммы судебных расходов (на оплату услуг представителя, стоимости экспертизы, оплаты госпошлины), штрафа в связи с отказом добровольно исполнить требования потребителей услуг.

_____/_____/«__»_____202_г.
(подпись) (расшифровка подписи)

Приложение № 2

**ЖАЛОБА В ГОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ
В СЛУЧАЕ ОТКАЗА / НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ОТВЕТА УК
В ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА**

В территориальный орган государственного
жилищного надзора _____

_____ (субъект Российской Федерации)
от собственника/жильца квартиры № _____,
расположенной в многоквартирном доме
№ _____, г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____

(Ф.И.О.)

тел.: _____.

ЖАЛОБА

Я, _____, являюсь собственником
квартиры/жильцом, расположенной по адресу: _____
_____, в доме, управляемом _____

(название управляющей организации)

В нашем подъезде № ____, дома № __ на протяжении _____
лет не производился текущий (косметический) ремонт.

В подъезде отмечены следующие недостатки (нарушения):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Согласно п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491, общее имущество должно содержаться, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в состоянии, обеспечивающем: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; соблюдение прав и законных интересов 12 коммунальная самооборона собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

УО/ТСЖ/ЖСК свои обязанности не выполняет, на поданные заявления о проведении ремонта подъезда УК предоставил отказ / не предоставил ответа в установленные сроки (приложить копию обращения в УК с отметками о приеме). Учитывая вышеизложенное, **ПРОШУ:**

- 1) Организовать выездную проверку изложенных фактов.
- 2) По факту выявленных нарушений _____

_____ (название УК)

принять соответствующие меры и выдать предписание о выполнении необходимых мероприятий и работ (произвести ремонт подъезда № __, д. № __ по адресу: _____
_____ путем восстановления окрасочного и штукатурного покрытия стен и потолков, восстановительного ремонта

покрытия пола лестничных клеток подъезда, произвести остекление или замену оконных блоков, ремонт лестницы крыльца подъезда, произвести замену абонентских почтовых шкафов, установить сроки их исполнения.

_____/_____/«__»____202_г.
(подпись) (расшифровка подписи)



Справедливое радио
на сайте домовой-совет.рф



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 000. 2022 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!