**Как добиться ремонта в подъезде многоквартирного дома?**



Подъезд – это продолжение вашей квартиры. Хоть это уже не личное пространство, а общественное, все равно хочется, чтобы в подъезде было чисто, опрятно, уютно и, в конце концов, просто безопасно. Тем не менее, зачастую подъезды многоквартирных домов, особенно, старой постройки, оставляют желать лучшего. Облезлая штукатурка, выщербленная плитка, полусорванные почтовые ящики, облупившаяся краска, старые оконные рамы, особый аромат старых мусоропроводов и прочие черты запущенных подъездов многим из нас знакомы не понаслышке. Для того чтобы исправить положение, нужно озаботиться проведением ремонта в подъезде, то есть, сделать так, чтобы этим занялась управляющая организация.

**Перечень работ**

Первым делом нужно уяснить, что управляющая компания должна проводить ремонтные работы в подъезде, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. N 170. Это входит в круг ее обязанностей. В этом же документе сказано следующее: "периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или в три года в зависимости от классификации зданий и физического износа". Впрочем, периодичность может быть и чаще, если за ремонт проголосуют жители на общем собрании.

Также следует знать, что УК должна выполнять эти работы вне зависимости от того, включены они в договор управления или нет. Причем, если речь идет не о капитальном ремонте, то жильцы не должны платить по этой статье отдельно. Все (или почти все) включено в тариф на содержание и ремонт жилья.

В данном случае крайне важно отличать капитальный ремонт, за который жильцы должны платить дополнительно. Статья 166 Жилищного кодекса содержит в себе перечень работ по капремонту общего имущества в МКД, выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ:

* ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
* ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
* ремонт крыши
* ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
* ремонт фасада
* ремонт фундамента многоквартирного дома

Как видим, про подъезды в этом перечне ничего не сказано. Между тем, методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004, утвержденное Госстроем, определяет текущий ремонт как ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома. В перечень этих работ входят малярные и стекольные работы во вспомогательных помещениях, в том числе, подъезде.

Однако не во всех подъездах требуется, к примеру, побелка потолков. Поэтому перечень требуемых работ определяется жильцами на общем собрании и закрепляется протоколом. После того, как составлен список требуемых работ, жильцы должны обратиться в управляющую компанию. Это может быть письмо или заявление с перечнем работ, датой последнего ремонта (если она известна), подписями собственников. Вот стандартный перечень работ:

* покраска стен
* покраска потолка
* восстановление отдельных элементов окон с заменой стекол
* ремонт входной группы (входной блок, тамбур)
* ремонт отдельных участков покрытия полов
* частичная замена или ремонт почтовых ящиков
* окрашивание металлических поверхностей системы центрального отопления
* покраска поручней перил с мелким ремонтом
* замена потолочных и настенных светильников
* ремонт дверей и люков, поэтажных электрощитков, в том числе их замена
* устройство и ремонт козырьков из листовой стали или мягких материалов
* устройство поручней на входе в подъезд
* при необходимости - замена загрузочных клапанов мусоропровода с «фартуками»

Этот перечень неполон. Может быть внесена и какая-то дополнительная деталь, в зависимости от разумных нужд и потребностей жителей. К примеру, если торчат провода, нужно попросить убрать их в короб и т.п.

**Война с управляющими компаниями**

Обращение следует оформить в двух экземплярах. Один из них необходимо зарегистрировать у секретаря УК, это будет гарантией, что письмо там получили.

Реакция управляющей компании может быть разной – от полного согласия с требованиями до полного отказа под надуманным предлогом. К примеру, нередко бывает, что управляющая компания мотивирует отказ произвести ремонт в подъезде тем, что в доме проживают должники за услуги ЖКХ. Но этот довод несостоятелен (что подтверждено судебной практикой), поскольку управляющая компания не лишена возможности требовать взыскания задолженности в судебном порядке. Ссылки на наличие задолженности у лиц - собственников и нанимателей жилых помещений дома - по оплате коммунальных платежей, не имеют правового значения, поскольку каждая сторона по договору управления домом, вправе требовать надлежащего исполнения от контрагента по договору, в том числе принимать меры к взысканию задолженности за предоставленные услуги.

Если же вы все таки получили отказ от управляющей компании или не получили вообще никакой реакции, то следующим шагом будет обращение в жилищную инспекцию уже с жалобой на бездействие управляющей компании. Если и это не помогает, нужно обратиться в суд, не забыв в исковом заявлении указать необходимость возмещения морального ущерба. У таких исков есть очень хорошие перспективы, поэтому УК стараются не доводить дело до суда. В конечном счете, вы заставите жилищников сделать ремонт подъезда.

**Капитальный и текущий ремонт**

Как только  управляющая компания пошла на контакт с вами, нужно утвердить перечень работ на собрании жильцов. Он фиксируется в дефектной ведомости, которую подписывает уполномоченный представитель жильцов (председатель совета дома) и представители УК. Это важнейший документ, который должен быть внимательно изучен жителями перед его подписанием. УК будет делать только то, что указано в ведомости. Никаких дополнительных работ «по умолчанию» вам делать не будут, так что при составлении дефектной ведомости следует проявить максимальную настойчивость и добиться включения туда всего, что необходимо: замена ламп на энергосберегающие, почтовые ящики, разбитые стекла – не забудьте ничего. Потом добиться дополнительных работ будет крайне сложно, придется все начинать по новой. Затем подписывается Акт начала работ.

Тем не менее, в рамках текущего ремонта может понадобиться капитальный ремонт тех или иных элементов или инженерных систем. Уже упоминалось, что важно разграничить эти сферы – текущий ремонт подъезда и капитальный ремонт. Так что если требуются работы, не подпадающие под категорию обычного ремонта подъезда, то их следует оговорить отдельно. Учтите, что, например, работы по замене стояка ХВС или ГВС могут быть признаны относящимися к работам по капитальному ремонту. Это имеет огромное значение, поскольку за эти работы уже придется доплачивать.

**Приемка работ**

Желательно контролировать ход работ в течение всего срока. К примеру, не забывайте, что во время покраски и побелки подъезда рабочие должны прикрыть входные двери квартир защитной пленкой, чтобы не испачкать их краской. Строительный мусор ремонтная бригада обязана вывозить из подъезда и двора в течение суток. При этом запрещено складывать мусор на газонах. Если вы замечаете, что эти или другие требования не соблюдаются, следует сразу же жаловаться в управляющую компанию, а потом и в жилищную инспекцию. Нужно помнить и об утвержденном графике работ, если он срывается, опять же надо жаловаться. Это может принести свою пользу, но главный момент, где нельзя проявить слабость или невнимательность – это приемка работы. После этого исправить что-либо будет крайне затруднительно. До половины всех подъездов не сдается с первого раза, обязательно находятся недочеты. Как правило, они незначительные, но их ни в коем случае не следует упускать.

В приемке работ участвуют представители исполнителя работ (это может быть компания, которую подрядила УК), сотрудники управляющей компании,  уполномоченный представитель собственников помещений, жилищный инспектор , приглашаются также и депутаты муниципального собрания района. Все они должны подписать Акт приемки работ.

В первую очередь, нужно проверить, все ли работы выполнены. Взять утвержденный перечень и пройтись с ним по всему подъезду. Естественно, если что-то не сделано, то это нужно отметить. Затем проверить качество, обратить внимание на то, вынесен ли строительный мусор, приведен ли весь подъезд в порядок после работ. Все недочеты фиксируются в акте, затем принимается решение принимать работу или нет. Состояние подъезда фотографируется и затем заносится в базу данных. Не забывайте, что на работы по дефектной ведомости распространяется гарантия.