



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ

Как добиться ремонта фасада дома

Куда обращаться
Кто должен платить за ремонт фасада дома
Образцы заявлений в УК и ГЖИ

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



В нашем законодательстве нет четкого определения, что входит в понятие фасада. Фасад можно определить как внешнюю вертикальную поверхность здания или сооружения, образуемую наружной конструкцией, проемами (балконов, лоджий), архитектурными деталями, фактурой строительных и отделочных материалов. Исходя из такого понимания к фасаду можно отнести крыльцо, козырек, цоколь, надземную часть фундамента, балконы и прочие элементы.

Погодные условия и время постепенно разрушают фасад дома

Встает вопрос: кто должен ремонтировать, а главное, оплачивать ремонт фасада? Данная инструкция поможет найти ответы и добиться проведения работ.

Повреждения фасада могут быть различны. В зависимости от степени разрушения фасада и последствий этого разрушения определяем план действий:

1. Если состояние фасада в достаточно большом объеме требует ремонта (обвалилась штукатурка, небольшие трещины, требуется покраска) на достаточно большой площади, но при этом состояние фасада не угрожает жизни и здоровью как проходящих мимо граждан, так и живущих в этом доме, то есть смысл определить, когда планируется капитальный ремонт фасада.

Узнаем о плановом капремонте дома

В первую очередь нужно обратиться за информацией на сайт «Реформа ЖКХ», ввести адрес своего дома и зайти в раздел «Капитальный ремонт». Там вы найдете информацию о периоде, на который запланирован капитальный ремонт, с указанием вида общедомового имущества. Если капитальный ремонт запланирован на следующий год, а ситуация с фасадом дома не критическая, то лучше дождаться капитального ремонта и не тратить деньги, собранные жителями дома на текущий ремонт. Капитальный ремонт фасада оплачивается из средств Регионального оператора (Фонда капитального ремонта субъекта), которые, в свою очередь, собственники всех домов оплачивают путем внесения взносов на капитальный ремонт.

2. Если же капитальный ремонт запланирован на более отдаленные периоды времени, а ремонт фасада необходим, так как отсутствие текущего ремонта всего фасада или его отдельных элементов приведет

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ФАСАДА ДОМА

к еще большему разрушению имущества дома, то нужно позаботиться о проведении текущего ремонта общедомового имущества.

В идеале, согласно п. 2.1.5. Постановления Госстроя №170 от 27.09.2003, организация по обслуживанию жилищного фонда на основании актов осмотров и обследования должна в месячный срок:

- а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра – на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;
- в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- г) выдать рекомендации нанимателям, арендаторам и собственникам приватизированных жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

Но если управляющая организация обследования не проводила, делаем следующее.

Пишем заявление в управляющую организацию

1. Обращаемся с письменным заявлением в свою управляющую организацию (управляющую компанию, товарищество собственников жилья и т.п.) и прилагаем (по возможности) фотографии, которые доказывают разрушение части фасада. В заявлении требуем провести осмотр и предоставить документы на проведение необходимых работ.

УК, выявив необходимость работ по восстановлению элемента фасада, должна предоставить собственникам план восстановительных работ, а также подготовить сметы на проведение этих работ, которые собственники должны рассмотреть на общем собрании собственников многоквартирного дома

2. В случае если на общем собрании было принято решение о проведении текущего ремонта, а УК не выполнила его, то пишем заявление в региональную Госжилинспекцию. В заявлении просим выдать УК предписание о выполнении необходимых работ.

3. Если предписание ГЖИ не было исполнено УК, пишем заявление в ГЖИ повторно. Одновременно направляем копию заявления в районную прокуратуру.

Кто оплачивает текущий ремонт фасада?

Собственники квартир должны принять решение о сроках выполнения работ, порядке финансирования работ, так как именно собственники несут бремя расходов на содержание общего имущества.

Оплата расходов на текущий ремонт

Плата за текущий ремонт включается в состав платы за содержание жилого помещения (ст. 154 ЖК РФ). При этом собственники помещений несут расходы на содержание общего имущества (в том числе на текущий ремонт) соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения (ч. 1, 2, 3 ст. 39 ЖК РФ):

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов (в том числе на текущий ремонт) собственниками помещений, являющимися членами ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с договорами, заключенными с указанными организациями (ч. 5, 6 ст. 155 ЖК РФ).

3. Если фасад требует экстренного ремонта, то такой ремонт также выполняется за счет средств, ежемесячно собираемых на содержание и ремонт общего имущества, но для проведения экстренного текущего ремонта отдельных элементов фасада не требуется проведения общего собрания. Если, например, на одной из стен стала отваливаться плитка, то это угрожает жизни и здоровью проходящих мимо людей, и заявление в управляющую организацию надо писать немедленно, соответственно, работу по текущему ремонту неисправной части фасада УК должна произвести незамедлительно. Если этого не происходит, необходимо обращаться в ГЖИ или Роспотребнадзор с жалобой на ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию общедомового имущества.

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ФАСАДА ДОМА



ОБРАЗЦЫ ЗАЯВЛЕНИЙ

Руководителю _____

(название управляющей организации)

(Ф.И.О. руководителя)

от собственника квартиры № _____,
расположенной в многоквартирном доме
№ _____, г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____

(Ф.И.О.)

тел.: _____

Заявление

Я являюсь собственником квартиры № _____, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____.

«_____» _____ 20__ года произошло разрушение элемента фасада (цоколя, козырька над подъездом, крыльца, части стены, балкона и т.д.).

(название управляющей организации)

осуществляет управление данным многоквартирным домом. При этом оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и нарушает нормы Жилищного кодекса РФ, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать в том числе безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

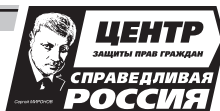
1. Произвести осмотр элемента фасада (указать этот элемент: балкон, цоколь, часть стены и т.д.) и восстановить повреждения.
2. Разработать и предоставить на утверждение общему собранию собственников помещений многоквартирного дома план восстановительных работ балкона.

В противном случае буду вынужден обратиться в прокуратуру и Государственную жилищную инспекцию.

Собственник квартиры № ____.

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

« ____ » _____ 201_ г.



КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ФАСАДА ДОМА

Руководителю органа жилищного надзора

(название субъекта РФ)

(Ф.И.О. руководителя)

от собственника квартиры № _____,
расположенной в многоквартирном доме
№ _____, г. _____,
ул. _____, д. _____, кв. _____

(Ф.И.О.)

тел.: _____

Заявление

Я являюсь собственником квартиры № _____, расположенной в многоквартирном доме по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____.

«_____» _____ 20__ года произошло разрушение элемента фасада (цоколя, козырька над подъездом, крыльца, части стены, балкона и т.д.).

(название управляющей организации)

осуществляет управление данным многоквартирным домом. При этом оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и нарушает нормы Жилищного кодекса РФ, Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170).

Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области

обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать в том числе безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц,

« ____ » _____ 20__ г. я обратился в управляющую организацию с заявлением, в котором попросил:

1. Произвести осмотр элемента фасада (указать этот элемент: балкон, цоколь, часть стены и т.д.) и восстановить повреждения.
2. Разработать и предоставить на утверждение общему собранию собственников помещений многоквартирного дома план восстановительных работ балкона.

Однако до сих пор управляющей организацией не было предпринято никаких мер.

На основании вышеизложенного

ПРОШУ:

1. Провести проверку деятельности управляющей организации, выдать ей предписание о нарушении действующего законодательства. А
2. Привлечь руководство управляющей организации к административной ответственности по ст. 7.22. КоАП РФ.

_____/_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

« ____ » _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

**Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»**

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!