



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Как добиться ремонта подъезда

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Ремонт в подъезде многоквартирного дома осуществляется за счет собственников. Собственники ежемесячно вносят плату по строке «Содержание и ремонт общего имущества». Часть этих средства расходуется и на надлежащее содержание подъездов.

Управляющая компания минимум раз в два года проводит обследование общего имущества многоквартирного дома. Активирует выявленные недостатки и должна при их наличии их устранять. Но если в подъезде годами не проводятся работы – сыплется штукатурка или краска, не закрываются входные двери, – необходимо:

– Составить заявление в управляющую компанию. Это может сделать любой собственник. В заявлении необходимо описать состояние подъезда (приложить фотоафши);

– Управляющая компания должна составить акт внеочередного осмотра подъезда, на основании которого будет принято решение о проведении текущего ремонта и перечне необходимых работ.

Подъезды должны содержаться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170.

– Если УК отказывается привести подъезд в надлежащее состояние, необходимо направить жалобу в государственный орган жилищного надзора, который выдаст предписание на приведение подъезда в надлежащее состояние.

– Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

Ремонт подъезда в многоквартирном доме относится к текущему ремонту. Эта обязанность закреплена за управляющей компанией.

Управляющая компания минимум раз в два года проводит обследование общего имущества многоквартирного дома. Активирует выявленные недостатки и должна при их наличии их устранять. Обычно такой ремонт проводится раз в 3–5 лет (по необходимости).

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

Для того чтобы добиться внепланового ремонта подъезда, необходимо:

ШАГ №1. Подаем заявление в УК

Собственник дома составляет заявление в управляющую компанию.

Содержание заявления не имеет строгого регламента. В нем нужно указать на повреждения внутренней отделки в подъезде.

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.

В течение 30 дней УК должна передать собственнику решение о том, будет ли проводиться ремонт.

ШАГ №2. УК посылает в дом комиссию

После получения заявления управляющая компания направляет в подъезд сотрудника для составления акта осмотра и принятия решения о проводимых работах.

ШАГ №3. 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) (Приложение №2). В том случае, если надзорный орган не отреагировал, необходимо обратиться в суд.

ШАГ №4. Принимаем работы

Важно подчеркнуть, что следить за качеством выполняемых ремонтных работ должны сами жильцы дома.

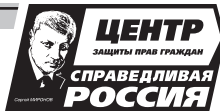
Желательно контролировать ход работ в течение всего срока. К примеру, не забывайте, что во время покраски и побелки подъезда рабочие должны прикрыть входные двери квартир защитной пленкой, чтобы не испачкать

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 письменном виде!) в управляющую компанию, а потом и в Госжилинспекцию.

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников жилищного фонда и организации по обслуживанию жилищного фонда.

Что входит в ремонт подъезда?

- Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
- Полы – замена, восстановление отдельных участков.
- Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.



ОБРАЗЕЦ ЗАЯВЛЕНИЯ

Приложение №1

В управляющую организацию _____

(название, адрес)

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

(Ф.И.О.)

тел.: _____

Заявление в УК с требованием отремонтировать подъезд

Я, _____, являюсь собственником 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. _____
6. _____

В силу требований ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация)

по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, или органов управления жилищного кооператива, или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, и являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

П. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491 предусматривает, что общее имущество должно содержаться, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), 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.

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,

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

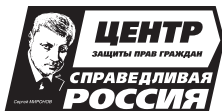
произвести остекление или замену оконных блоков, ремонт лестницы крыльца подъезда, произвести замену абонентских почтовых шкафов.

- 2) Произвести вышеперечисленные мероприятия в кратчайший 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.

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

«__» _____ 201_ г.



КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

ЖАЛОБА В ГОСЖИЛИНСПЕКЦИЮ НА ОТКАЗ УК В РЕМОНТЕ ПОДЪЕЗДА

Приложение №2

В территориальный орган государственного жилищного надзора _____

_____ (субъект Российской Федерации)

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

_____,
(Ф.И.О.)

тел.: _____

Заявление

Я, _____, являюсь собственником квартиры,
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. _____
6. _____

В силу требований ст. 162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация)

КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, или органов управления жилищного кооператива, или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В свою очередь, требования и нормативы по содержанию и обслуживанию жилого фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, и являются обязательными для исполнения управляющими организациями.

П. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 №491 предусматривает, что общее имущество должно содержаться, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей), 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.

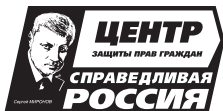
В связи с вышеизложенным

ПРОШУ:

- 1) Организовать выездную проверку изложенных фактов.
- 2) Выдать предписание _____

(название УК)

о выполнении необходимых мероприятий и работ (произвести ремонт подъезда № __, д. № __ по адресу: _____



КАК ДОБИТЬСЯ РЕМОНТА ПОДЪЕЗДА

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.

Ответ на мое обращение прошу направить по адресу: _____

_____/_____/_____
(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!