

Из постановления Минжилкомхоза № 12 от 4 июня 2014 года

В перечень видов работ по текущему ремонту, источниками финансирования которых являются средства собственников, нанимателей жилья и членов ЖСПК, включены:

- *расшивка швов, заделка выбоин, трещин, отдельных участков стен подъездов (за исключением вспомогательных помещений, предназначенных для размещения и обслуживания инженерного оборудования и сетей жилого дома);*
- *восстановление штукатурки и облицовки стен подъездов и потолков, в том числе подвесных;*
- *выравнивание стен и потолков;*
- *восстановление и укрепление лепных декоративных деталей подъездов;*
- *заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах подъездов;*
- *ремонт, замена покрытий полов подъездов без изменения конструкции;*
- *ремонт, замена отдельных элементов мусоропроводов;*
- *малярные работы в подъездах, в том числе окраска стен, потолков, оконных и дверных заполнений, трубопроводов, отопительных приборов, элементов мусоропроводов, почтовых ящиков, пергол, решеток, перил и поручней.*

1. Комиссия ЖЭУ во главе с мастером производит обследование подъезда, его состояния и устанавливает дефекты. При установлении неудовлетворительного технического состояния составляется дефектный акт.

2 Подъезды, подлежащие ремонту, включаются в годовой план текущего ремонта жилищного фонда.

3 После начинается работа с жильцами подъезда: вывешивается объявление о предполагаемом ремонте; потребителям предоставляется информация о планируемых сроках их выполнения (за месяц до начала проведения ремонта) и общей ориентировочной стоимости, а также сумме, которую необходимо внести для возмещения затрат с 1 м² общей площади занимаемых потребителями жилых помещений; проводится собрание (не позднее чем за десять дней до его начала), на котором отмечаются все присутствующие, объясняются изменения в правилах ремонта подъезда, определяются основные виды ремонтных работ.

Старший мастер ЖЭС предлагает смету предварительных расчетов, ориентированную обычно на устранение имеющихся дефектов, т. е. максимально бюджетный вариант ремонта: окраска вододисперсионной краской потолков и стен, масляной — окон, тамбурных дверей, наличников лифтов, элементов мусоропровода, металлических ограждений лестничной площадки и пр. В ходе обсуждения с жильцами подъезда смета корректируется, уточняется. К примеру, одни предлагают покрасить вододисперсионной краской еще и почтовые ящики, другие — заменить их, кто-то просит заменить штукатурку на стенах, кто-то — положить на лестничных площадках линолеум и т. д. По факту проведенного собрания составляется протокол.

На собрании, кроме того, избирается инициативная группа из жильцов, являющихся, с одной стороны, общественным контролером, с другой — своеобразным связующим звеном между ЖЭУ и жильцами подъезда, чтобы легче было решать организационные вопросы.

Понятно, что ремонт подъезда необходимо делать в комплексе. И если входные двери в подъезд или светильники требуют замены, рамы на каком-то этаже сгнили, а окна нуждаются в остеклении, то вместе с покраской стен и потолка будут произведены и эти работы за счет средств бюджета.

4 Следующий этап после корректировки сметы — утверждение ее руководством ЖЭУ.

5 Затем старший мастер рассчитывает доли ремонта, которые придется оплатить собственникам квартир.

6 Последний этап — предложение заключить договора с каждым владельцем

квартиры, в котором прописаны обязательства сторон, включая сроки производства работ, графики их проведения, выбор технологий, графики платежей и многое другое.

По словам старшего мастера ЖЭУ Светланы ВОРОБЕЙ, несмотря на то что ремонт подъезда жители могут оплачивать в рассрочку (обычно за три месяца), сами работы производятся обычно быстрее. Соблюсти соответствие сроков и платежей практически невозможно, ведь есть граждане, которые оплату производят сразу в полном объеме, есть и такие, для кого рассрочка растягивается более чем на три месяца и т. д.

Кроме того, помимо штатных рабочих, в ремонте принимают участие и рабочие по договору подряда, которые оплату за работу получают по факту ее выполнения. Понятно, что в таком случае они заинтересованы сделать все быстро и качественно: не за три месяца, а за месяц.

После окончания ремонта составляется акт выполненных работ в соответствии с фактом расходованных материалов.

Самый сложный этап, по мнению руководства ЖЭУ, — предварительные переговоры с жильцами о необходимости платить за ремонт. Очень много возникает эмоций; одни жители тут же начинают строчить жалобы, другие обращаются к Интернету, чтобы убедиться, что ЖЭУ не обманул и действует согласно Приказу Минжилкомхоза № 5 и т. д.

Сложности возникают и в отношении разных долей оплаты. Часто жители верхних этажей (обычно самых чистых) не согласны с тем, чтобы нести затраты на ремонт первых этажей (обычно самых испорченных), кто-то не согласен с привязкой оплаты к квадратным метрам занимаемой жилплощади и т. д.

Случается, что жильцы настаивают на самостоятельном ремонте подъезда (купить материалы, нанять рабочих и т. д.). Правда, спустя некоторое время они все равно возвращаются к коммунальникам, которых не надо искать в случае некачественного ремонта. Кроме того, жилищно-эксплуатационный участок дает гарантию на ремонт — 2 года.

На конец первого полугодия на территории ЖЭС были отремонтированы 11 подъездов, еще 4 находятся в работе. Стоит отметить: после ремонта за свой счет отношение к местам общего пользования у жильцов меняется.

— Если бы таким же образом граждане относились к состоянию подъездов всегда, то большинство из них до сих пор выглядели бы достойно. — подытожил Игорь ЖУК. ■

Ремонт подъездов за счет собственников квартир (пошаговые действия ЖЭУ-ЖЭС).

Созданная соответствующим приказом комиссия, в состав которой обязательно входит мастер, курирующий дом, производит обследование подъезда на предмет его технического состояния и выявляет дефекты.

Составление дефектного акта. Включение подъездов в годовой план текущего ремонта жилфонда.

Работа с жильцами подъезда: информирование о необходимости проведения ремонта, проведение собрания, письма.

Составление окончательной сметы, расчет доли ремонта, которые придется оплатить собственникам квартир.

Предложение жителям заключить договоры, в которых прописаны обязательства сторон, включая сроки производства работ, графики их проведения, выбор технологий, графики платежей и многое другое.

Выполнение ремонтных работ. Подписание акта выполненных работ.