**Порядок действий для проведения ремонта подъезда**

Весенне-летний период – время проведения ремонтных работ. После завершения отопительного сезона нужно определить повреждения, заменить то, что вышло из строя. Плановый весенний осмотр общедомовых нужд должна проводить управляющая компания (УК), ТСЖ или обслуживающая организация. Такая инспекция должна завершится составлением акта осмотра и принятием решения в каком объеме и когда производить работы. Однако не всегда так происходит, и жильцы вынуждены сами предпринимать действия, чтобы чего-то добиться.

Ольга Дайнеко, эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России, о том, как заставить управляющую компанию провести ремонт общедомовых территорий.

Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 установлены Правила эксплуатации жилого фонда, которые в ходе осмотра дома и придомовой территории весной обязывают управляющую компанию:

* инструктировать нанимателей, арендаторов и собственников жилых помещений о порядке их содержания и эксплуатации инженерного оборудования и правилах пожарной безопасности (п. 2.1);
* проводить осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство (п. 2.1.1);
* на основе результатов осмотра составлять план-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях (п. 2.6.4);
* составлять перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта жилого дома (п. 5.7.11).

В соответствии с тем же нормативным актом, после проведения осмотра в течение месяца (п. 2.1.5) должен быть составлен перечень мероприятий и установлен объем работ. В том числе работ, необходимых для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период.

**Что же делать, если ремонт подъезда не планируется?**

Управляющие компании нередко пытаются убедить жильцов в том, что ремонт подъезда не входит в их обязанности и возможен только за счет жильцов. Каждый житель многоквартирного дома должен знать, что содержание подъезда входит в обязательный перечень работ, которые должны исполняться обслуживающими организациями. За эту работу в квитанциях на оплату ежемесячно в графе «содержание жилого фонда» выставляются счета собственникам жилья.

Кроме того, управляющая компания, в соответствии с п. 3.2.9 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170), обязана проводить ремонт в подъезде один раз в 3 или 5 лет (в зависимости от типа здания и физического износа). При необходимости ремонт может проводиться чаще, но после решения собственников, которое оформлено протоколом общего собрания.

Случается, что управляющая компания отказывается производить ремонт, ссылаясь на отсутствие такого обязательства в Договоре управления МКД (заключенного с собственником). Такой отказ неправомерен, поскольку УК обязана выполнять подобные работы вне зависимости от того, есть ли в договоре условия об этом или нет.

**Порядок действий для осуществления текущего ремонта подъезда**

Во-первых, необходимо направить в управляющую организацию претензию. Сделать это можно как коллективно, от лица всего дома, так и индивидуально. «Содержание жилья – это услуга, оплачиваемая каждым из собственников, и в случае неоказания такой услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества каждый из собственников вправе требовать получения услуги в необходимом объеме самостоятельно», - подчеркивает Дайнеко. Коллективная жалоба чаще воспринимается более серьезно, поэтому можно отправить несколько отдельных претензий.

Подать претензию можно: почтовым отправлением с описью вложения или лично при визите в управляющую организацию, получив отметку о вручении на втором экземпляре. Сегодня услугу можно получить дистанционно через платформу ГИС ЖКХ. Вход в Личный кабинет ГИС ЖКХ осуществляется по подтвержденной учетной записи портала «Госуслуги». Так у вас будет подтверждение получения претензии, информация о сроке и результате ее рассмотрения. Срок ответа на обращение через ГИС ЖКХ составляет 30 календарных дней.

Если на лицо факт нарушения закона, например ремонта в подъезде не проводилось 5 и более лет, собственники имеют право направить жалобу в Департамент государственного жилищного и строительного надзора (Жилинспекцию). Направить ее можно через портал «Госуслуги». При подаче можно прикрепления дополнительные документы (договоры с УК, фотографий состояния подъезда, в т. ч. обнаруженных дефектов).

**Что написать в претензии?**

Чтобы точно добиться ремонта и экономить на оплате ЖКУ в отопительный период, в претензии при перечислении дефектов в первую очередь лучше указывать те, которые связаны с подготовкой здания к следующей зимней эксплуатации, а уже потом те, что относятся к косметическим недочетам. Так можно добиться результатов по устранению дефектов быстрее, так как это влияет на обеспечение безопасности и благополучия жилой среды. И управляющей организации будет сложно оспаривать необходимость таких работ, в том числе в суде. При этом Госжилинспекция, как и администрация муниципалитета, в подобной ситуации будет на стороне жильцов.

**Контроль за ходом работ**

Если работы по ремонту начались, собственникам стоит выбрать инициативную группу, которая будет следить за выполнением работ, чтобы результат не отличался от первоначального плана как в объеме работ, так и в их качестве. Важно фиксировать все этапы работы – фото и видео, регулярный осмотр хода работ.