

ПОД КРЫШЕЙ ДОМА ТВОЕГО

Ремонт как стихийное бедствие

В конце сентября региональные операторы капремонта провели в Москве уже третий по счету всероссийский съезд. На мероприятиях подобного рода принято рапортовать об успехах, и глава Минстроя Михаил МЕНЬ не стал отступать от традиции. По его словам, с начала 2016 года в стране капитально отремонтировали уже свыше 16 тысяч многоквартирных домов, а это вдвое больше, чем за весь прошлый год.

Об одном министр умолчал: во многих регионах и муниципалитетах "счастливые" жильцы обновленного фонда просто стонут от кошмарного качества проведенных работ. И мало кто знает, как обезопасить свой дом от недобросовестных подрядчиков, которых вам назначит регоператор.

ВАШ УПОЛНОМОЧЕННЫЙ

В народе не случайно придумали собственное толкование понятия "капитальный ремонт" — стихийное бедствие, осуществленное группой лиц по предварительному сговору. Это ироническое определение не так уж далеко от истины. Если дом после ремонта оказывается в еще худшем состоянии, чем был, то что это как не бедствие для людей и не сговор между заказчиком работ (регоператором) и исполнителем (подрядной организацией)? Фонды капремонта кровно заинтересованы побыстрее принять отремонтированный дом, подрядчик — сдать, чтобы получить оплату, а собственники не имеют достаточного опыта, чтобы проследить за исполнителями. К тому же подрядчики широко используют хитрый ход: назначают приемку дома на такие дни, когда проверить качество работ невозможно. Как определить, будет ли протекать новая крыша, если на улице сухо? Или будут ли греть замененные батареи, если еще не включено отопление? Словом, здесь нужен глаз да глаз.

Пунктом 5 части 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что при принятии решения о начале капремонта собственники жилья на общем собрании обязаны выбрать уполномоченное лицо, которое будет представлять их интересы и подписывать акты о приемке выполненных работ. Это и есть тот самый "глаз", который будет следить за всем процессом капремонта. Если же вы не проведете собрание и не выберете упол-

номоченного, защищать ваши интересы станет некому. Жилищный кодекс позволяет осуществлять приемку и без представителя собственника.

Да, конечно, многие из нас плохо понимают, как созвать такое собрание, особенно если в доме под тысячу жильцов, и не все проживают по данному адресу. В этом случае единственный вариант — обратиться в свою управляющую организацию с просьбой о проведении собрания. Она не вправе отказать вам. Заметим, что общее собрание может быть очным, заочным или смешанным, при этом допускается голосование по интернету. Управляющая организация может не только оповестить жильцов о дате и повестке дня собрания, разослав эту информацию вместе со счетами, но и провести заочное голосование. В качестве уполномоченного лица вы можете предложить любую кандидатуру, но лучше найти квалифицированного специалиста, инженера, техника.

Только специалист может достоверно оценить качество проведенных работ. Так, в поселке Ставрово Владимирской области жители панельной пятиэтажки обратились к инженеру соседнего ТСЖ с просьбой проконтролировать ход капремонта. Инженер предложил собственникам провести общее собрание и выбрать уполномоченное лицо, которое от их имени будет подписывать акты о приемке. Люди оперативно собрались и проголосовали за этого инженера. В ходе приемки он выявил, что подрядчик нарушил все мыслимые нормативы производства работ, а главное — пытался выдать косметический ремонт за капитальный. Акт приемки подписан не был, недобросовестный исполнитель не получил оплату, а региональному оператору пришлось искать нового подрядчика для исправления сделанного.

Запомните главное — процесс капремонта нельзя пускать на самотек. Не верьте обещаниям ремонтников, не верьте чиновникам регионального оператора, они за счет средств, выделенных на ремонт вашего дома, решают совершенно другие задачи. Надо ли уточнять какие? А ведь людям в этом недоремонтированном доме предстоит прожить еще лет 30, если не больше — до следующего ремонта.

Если капремонт вашего дома близится к завершению, а представитель еще не выбран, нужно как можно скорее направить в орган местного самоуправления заявление о намерении собственников участвовать в приемке работ. И параллельно созывать собрание.

Выбор уполномоченного лица означает, что без его подписи на акте приемки капремонт будет считаться произведенным. Это очень важный нюанс. В случае хоть

малейших сомнений в качестве работ ваш представитель имеет право не подписывать акт до устранения всех недочетов.

Вот еще пример из практики капремонта. В Рязанской области в одной из пятиэтажек шла приемка отремонтированной плоской крыши. До ремонта она протекала, как решето. Представитель дома не ограничился простым визуальным осмотром кровли и потребовал провести испытания водой. Крышу пролили из пожарного крана. На внутренней стороне обрешетки появился небольшой конденсат. Субподрядчик клятвенно уверял, что это следствие перепада температур, и настойчиво просил комиссию подписать акт приемки. Представитель собственников отказался, а член комиссии со стороны регионального оператора предложил компромиссный вариант: давайте отложим подписание акта до начала дождей. На том и порешили. Первый же дождь показал: крыша как протекала до ремонта, так и протекает. Работа принята не была, исполнитель денег за нее не получил. А региональному оператору пришлось искать другого подрядчика.

Но не только для приемки работ нужен человек, который бы контролировал регионального оператора и подрядчика. Ваш представитель, если он человек грамотный, может еще на этапе составления сметы обнаружить неадекватную стоимость работ, выявить ошибки в проектной документации. Уполномоченному лицу обязаны предоставить все документы, касающиеся капремонта. В случае, если региональный оператор или подрядчик не дают ему возможности ознакомиться с документацией, то основным аргументом — отказ от подписания акта приема-передачи работ. Как правило, этого бывает достаточно, чтобы чиновники и ремонтники предоставили все актуальные бумаги.

ЕСЛИ ПРИЧИНЕН УЩЕРБ

Однако некачественный ремонт — это полбеда. Беда, когда во время проведения работ личному имуществу жильцов, общему имуществу дома причиняется ущерб. Вместо благоустройства — разруха. Чаще всего такие неприятности случаются при ремонте крыш, замене внутридомовых инженерных систем — водопровода, канализации, отопления. Прогнившие трубы не выдерживают, и в квартирах начинается потоп.

Здесь нелишне напомнить, что по Жилищному кодексу РФ региональный оператор отвечает перед собственниками за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями и

несет ответственность за причиненные убытки (часть 6 статьи 182 ЖК РФ).

Когда капремонт действительно становится "стихийным бедствием", есть смысл обратиться в суд. Так сделали, к примеру, жильцы многоквартирного дома в Абакане. После проведения капремонта водопроводной сети их квартиру стало заливать. Собственники пострадавшей квартиры предъявили в суде иск об устранении дефектов и возмещении материального ущерба. В качестве ответчиков были привлечены региональный оператор и управляющая компания. В ходе разбирательства судья пришел к выводу, что вины управляющей организации в заливе нет. Обязанность возместить убытки в полном объеме была возложена на регионального оператора. В сумму возмещения вошел материальный ущерб, рассчитанный оценщиком, госпошлина, заплаченная истцами при подаче искового заявления, затраты на услуги оценщика.

ЧТОБ НЕПОВАДНО БЫЛО

Другой показательный пример — история с заливом квартиры в подмосковном Подольске. Эту квартиру, расположенную на последнем этаже, заливало и раньше. Жильцы уже судились с управляющей компанией, и суд поддержал их требования, обязав управляющую организацию выполнить восстановительные работы внутри помещения, заменить кровлю, возместить моральный вред собственнику квартиры. После очередного залива владелец снова обратился в суд с иском к той же управляющей организации. Однако в ходе разбирательства выяснилось, что залив произошел из-за работ, организованных региональным оператором Московской области — Некоммерческой организацией "Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов". В результате фонд был привлечен в качестве второго ответчика, и с него была взыскана половина суммы ущерба, расходы на строительно-техническую экспертизу, сумму морального вреда и государственную пошлину. Вторая половина суммы подлежала взысканию с управляющей организации.

В этом деле есть важный момент. Помимо общих положений о возмещении вреда, сформулированных в статьях 15 и 1064 Гражданского кодекса РФ, суд применил нормы Закона РФ № 2300-1 "О защите прав потребителей". Он усмотрел в собственнике квартиры потребителя оказываемых ему услуг в виде работ по капитальному ремонту общего имущества, а в региональном операторе — исполнителя, ответственного перед собственником за работу подрядчика. Такой подход более полно обеспечивает защиту

прав граждан, чьи дома подверглись стихии капремонта. Взаимоотношения между собственником и региональным оператором, собственником и подрядчиком, которого выбрал региональный оператор, в контексте Жилищного кодекса РФ выглядят не столь однозначно, как отношения, основанные на законодательстве о защите прав потребителей.

Н. ОЛЕГОВА