

Гарантии по капитальному ремонту



Гарантии на работы по капитальному ремонту на сегодняшний день составляют 5 лет с момента завершения всех работ и подписания акта сдачи-приемки дома с капремонта в эксплуатацию. Обращаем ваше внимание, что до 30 июня 2015 года, согласно жилищному законодательству, гарантийный срок на выполненные работы составлял 3 года. С 30 июня 2015 года в Жилищный Кодекс были внесены изменения в части установления гарантии на выполненные работы по капремонту на срок 5 лет. Таким образом, по договорам, заключенным с подрядчиками после этой даты, то есть после 30 июня 2015 года, гарантийный срок составляет уже не 3 года, а 5 лет. Согласно договору, между Фондом и подрядной организацией, подрядчик гарантирует устранить за свой счет дефекты капитального ремонта, если они возникли в результате нарушения технологии производства работ. Обязанность подрядчика за несение гарантийных обязательств возникает после передачи дома из капитального ремонта в эксплуатацию организации, осуществляющей управление МКД.

Момент передачи фиксируется в акте сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту МКД, в котором подпись свою ставят:

- лицо, уполномоченное от собственников дома на подписание советующих документов;
- представители организации, осуществляющей управление МКД, которые и принимают дом к себе в дальнейшую эксплуатацию после капремонта;
- подрядная организация, которая выполняла строительно-монтажные работы;
- строительный контроль;
- представители Регионального Фонда капитального ремонта МКД.

Отметим, что подрядчик не несет ответственности в период гарантийного срока за ущерб, причиненный Объекту третьими лицами или ненадлежащей эксплуатацией многоквартирного дома.

Какой же порядок действий собственников жилья при обнаружении недостатков после завершения капитального ремонта?

Первое, что нужно сделать собственникам жилья при обнаружении каких-либо дефектов после завершения ремонтных работ в доме – это обратиться с заявлением в свою управляющую компанию для составления первичного акта осмотра о выявленных

недостатках в доме. (Постановление Правительства РФ № 354, п. 13,14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ № 491);

После получения от управляющей организации обратной связи и составления акта осмотра, в котором УК необходимо зафиксировать замечания и указать возможные причины их появления, собственникам или представителям управляющей организации нужно письменно обратиться в адрес Фонда, рассказать о возникшем недостатке после капитального ремонта, приложить фото, акты осмотра и т.д. Если же от управляющей компании нет обратной связи, то Вы также можете обратиться в адрес Фонда письменно с приложением фотографий выявленных замечаний.



Общий бланк для заявления можно посмотреть на официальном сайте Фонда в разделе «Собственника/Образцы документов и заявлений». Письменное заявление можно направить как Почтой России по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова/ ул.Красного Знамени 24/10 литер Г, так и по электронной почте fkrmkd@mail.ru.

На основании обращения региональный оператор организует комиссионный выезд в составе представителей подрядной организации, организации строительного контроля, специалистов Фонда, управляющей компании и собственников жилья. Комиссионный выезд необходим для выявления недостатков в период гарантийной эксплуатации МКД и фиксации замечаний в акте осмотра. Если недостатки не являются следствием нарушения технологии производства работ, то случай не относится к гарантийному и обязанность по устранению данных замечаний у подрядной организации, которая выполняла строительномонтажные работы отсутствуют.

Если причина проблемной ситуации в доме в ненадлежащем выполнении подрядной организацией работ по капитальному ремонту, то каков порядок действий?

В этом случае составляется Акт о выявленных в течение гарантийного срока недостатках с определением сроков их устранения подрядной организацией. Если работы, в рамках которых необходимо устранить замечания, не носят сезонный характер, то подрядной организации дается один месяц на их устранение.

Если подрядная организация не устраняет недостатки в сроки, указанные в Акте, то Фонд направляет в адрес подрядчика претензию с требованием устранить выявленные нарушения в установленный срок с предоставлением акта об устранении либо предоставить мотивированный отказ с приложением документов/ материалов, подтверждающих наличие оснований для отказа. Если подрядная организация не выполнила гарантийные обязательства, Фонд подает иск в суд, чтобы обязать подрядную организацию устранить выявленные недостатки.

Отметим, что далеко не всегда проблемы, возникающие в доме после капитального ремонта, связаны с некачественным выполнением работ. Большая часть обращений от собственников по вопросу гарантии связана с ненадлежащей эксплуатацией со стороны управляющих компаний. Поэтому в дополнении темы необходимо рассказать об

обязанностях управляющей компании по содержанию и эксплуатации общедомового имущества.

Управляющая компания обязана:

- осуществлять проверку кровли на отсутствие протечек;
- выявлять деформации и повреждения несущих кровельных конструкций;
- проверять состояние защитных бетонных плит и ограждений и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверять температурно-влажностный режим и воздухообмен на чердаке;
- контролировать состояние оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- проверять и при необходимости производить очистку кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам - выполнять незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разрабатывать плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
- обеспечивать исправное состояние конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;
- очищать крыши с наружным водоотводом от снега: не допускается накопление снега слоем более 30 см. При оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине.

Это только часть обязанностей управляющей компании по надлежащей эксплуатации общедомового имущества после капитального ремонта.

В заверении хотелось бы отметить: чтобы обеспечить качественное проведение капитального ремонта все участники должны профессионально выполнять свои обязательства: подрядчики проводить ремонтные работы с соблюдением все норм и правил, управляющие компании – контролировать и направлять представителей Фонда и подрядной организации на какие-либо проблемные места в доме, собственники – быть заинтересованными в ремонте и сигнализировать о проблемных моментах.