**Как выбрать подрядчика для проведения капитального ремонта кровли.**

Одной из причин преждевременных ремонтов кровли является низкая квалификация подрядчиков, которые проводили монтажные работы. Если непрофессионалы берутся за дело, то даже качественный материал не спасёт ситуацию. Собственники помещений в МКД могут выбрать подрядчика самостоятельно. Процесс выбора подрядной организации зависит от того, кто является держателем средств, выделенных на капитальный ремонт. Это может быть управляющая компания, ТСЖ или сообщество жителей дома по доверенности и Фонд капитального ремонта (ФКР). Жители дома выбирают подрядчика только тогда, когда многоквартирный дом находится на специальном счёте. В таком случае на ОСС они обсуждают сразу несколько основополагающих вопросов: необходимость проведения капитального или иного ремонта, выбор подрядчика, утверждение сметы. Обычно к проведению такого собрания управляющая компания собирает несколько коммерческих предложений от подрядных компаний. Жильцы проводят что-то вроде тендера, выбирая предложение, которое больше всего устраивает их с точки зрения соотношения цены и технического решения. Подрядчика определяют путём голосования, итоги которого заносятся в протокол собрания (глава 6 ЖК РФ). Если подрядчика выбирает Фонд капитального ремонта, жители дома не могут повлиять на решение В случае, если дом включён в программу капитального ремонта, распорядителем средств является Фонд капитального ремонта. Он выступает техническим заказчиком, и процесс выбора строительной компании выглядит иначе. ФКР выставляет лоты на проведение работ. Один лот может включать один дом, а может объединить сразу несколько домов, попавших в программу капитального ремонта. Кроме того лот может включать не только проведение монтажных работ, но и проектирование. Вся эта работа ведётся в строгом соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615. Информация о лотах публикуется на электронной площадке, после чего актуализированные в Фонде капитального ремонта подрядные компании подают заявки на выполнение работ. С этого момента начинается процедура тендера, в котором победит тот, кто предложит наиболее выгодные условия. В этом случае жители МКД никак не могут повлиять на выбор компании, которая будет производить капитальный ремонт. На что обратить внимание при выборе подрядчика Фонду капремонта. Фонд капитального ремонта проводит строгий с точки зрения бюрократических требований предварительный отбор подрядчиков. Подрядные компании должны соответствовать нескольким важным критериям, прописанным в постановлении Правительства РФ от 01.07.2016 № 615: иметь форму собственности ООО; работать с НДС; обладать определённым количеством сотрудников в штатном расписании, включая главного инженера, прораба и пр.; иметь свидетельство СРО с зафиксированной суммой (до 25 млн, 35 млн и 50 млн рублей – сумма зависит от размера взноса в компенсационный фонд возмещения вреда); иметь положительный отзыв от региональных операторов капитального ремонта. Если у подрядчика сумма в разрешении СРО ограничена 25 миллионами рублей, то такая компания в принципе не сможет принять участие в тендере по объединённому лоту на несколько десятков домов с суммой ремонта 50 миллионов рублей и более. Также автоматически отсекаются неактуализированные компании, которые ранее не работали с фондами капитального ремонта. С одной стороны, требования жёсткие: наличие разрешительной документации, большая сумма оборотных средств, которая как раз и необходима на закупку материалов и на постоянные затраты при проведение монтажных работ. В то же время система пока никак не страхует заказчиков от ситуации, когда компания на бумаге соответствует всем требованиям, имеет оборотные средства, но для исполнения работ нанимает субподрядчиков низкой квалификации. Собственникам помещений в МКД. Если процесс организации капитального ремонта находится в руках самих жильцов, то выбор подрядчиков более широк. Здесь нет жёстких требований по организационно-правовой форме подрядной организации. Работы по ремонту могут выиграть даже индивидуальные предприниматели. Да и процедура отбора производителя работ, по сути, представляет собой голосование на общем собрании. Но возникает другая проблема. Как правило, собственники специальных счетов не могут похвастаться неограниченными средствами. А потому ключевым критерием выбора подрядной организации становится цена. О выборе профессиональных компаний можно рассуждать, когда к этому готовы сами жители домов. Собственники помещений в МКД имеют право заключать договоры с подрядными компаниями, рассматривать разные предложения и в случае необходимости собрать недостающую сумму, если она требуется для повышения качества работ. Ещё один вариант убедиться в профессионализме компании – попросить подрядчика продемонстрировать уже смонтированные объекты или предоставить отзывы от заказчиков.

Что делать, если уже во время капремонта кровли собственники недовольны работой подрядчика. Старт капитального ремонта сопряжён с оформлением договора, в котором закрепляются обязательства сторон, сроки, размер и порядок оплаты. Одно дело, когда жильцы недовольны, например, внешним видом рабочих. Другое дело, если подрядчик нарушает сроки строительства, использует не те решения, которые были закреплены в смете. Сослаться на договор. Если подрядчик не выполняет договорные обязательства, то можно инициировать вопрос о его смене. Договор – это наиболее действенный инструмент разрешения споров, вне зависимости от того, кто является техническим заказчиком: Фонд капитального ремонта или управляющая компания. Оформить дополнительное соглашение. Если проблема возникла на стадии приёмки, когда объёмы выполненных работ превышают или, напротив, оказались меньше закреплённых в договоре, этот вопрос решается при помощи оформления дополнительного соглашения. Обратиться в прокуратуру. В крайнем случае не стоит забывать: если разрешить конфликт с подрядной организацией или Фондом капитального ремонта не удаётся, то можно написать обращение в прокуратуру. Она проведёт проверку и выдаст решение по конкретной ситуации. Обращения в ГЖИ особого эффекта не дадут. Эта структура проверяет, насколько качественно управляющие организации эксплуатируют подведомственные им дома. Не стоит думать, что жители МКД никак не влияют качество капитального ремонта, если его проводит ФКР. Так, согласно постановлению Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100, акт о приёмки выполненных работ по форме КС-2 перед подписью технического заказчика должен визировать представитель со стороны многоквартирного дома. Это может быть уполномоченный старший по дому или комиссия, в состав которой входят жители. В любом случае подпись со стороны жителей дома должна быть в обязательном порядке.