**Как проконтролировать капремонт в многоквартирном доме**

Я убедилась: если жильцы не контролируют капремонт, через 5-7 лет дом снова приходит в негодность.

Я муниципальный депутат одного из округов Москвы. Среди прочего я помогаю жильцам решать вопросы с капремонтом жилых домов. Например, если ремонт затянулся, а подъезд превратился в катакомбы. Или если качество ремонта сомнительное: в подъезде криво красят стены, а кровля, несмотря на ремонт, явно вот-вот рухнет.

Если ко мне обращаются за помощью, я выясняю, какая фирма делает ремонт, и требую, чтобы его вели аккуратно, добросовестно и в срок. А в конце помогаю жильцам принять работы.

То же самое может сделать и управляющая компания, и ТСЖ. Но депутаты, ТСЖ и УК рассматривают обращения до 30 дней — это долго. К тому же никто не проконтролирует капремонт лучше жильцов. Ведь вы бываете в подъезде каждый день и можете регулярно общаться с прорабом и строителями. А депутат и представитель УК делают это редко, только в дни специально созываемых комиссий.

[п. 1 ст. 12 ФЗ-59](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_59999/23fb391f3632e3f68a11e40c5a7711f3513cc674/)

Так что жильцам лучше самим найти документы по ремонту, узнать сроки и объемы работ и отыскать контакты подрядчика. А потом высказать ему претензии и проконтролировать ремонт. Расскажу в статье, как это сделать. Что такое общедомовое имущество

В статье пойдет речь о капремонте общедомового, а не личного имущества.

[п. 1 ст. 36 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/)

Общедомовое имущество — это фасад, чердак, подвал, крыша и все, что есть в подъездах: лестницы, перила, стены, лифты, окна на лестничных площадках и электропроводка до счетчиков. То есть то, что предназначено для всех жильцов дома. А, например, провода от счетчиков в квартиру — это личное имущество жильца. И их он должен ремонтировать за свой счет.

В квартирах к общедомовому имуществу относятся стояки отопления и радиаторы. Если во время капремонта их меняют на лестницах и в подвалах, то заменят и в квартирах.

Периодически общедомовое имущество нужно ремонтировать или заменять полностью: проводку, лифты, канализацию и кровлю, стояки отопления. Иначе в доме становится опасно жить, потому что он ветшает. Любая из этих работ относится к капремонту. Кто решает, делать ли капремонт

У Фонда капитального ремонта — ФКР — есть сведения обо всех домах: износе кровли, фасадов и всего остального. На их основании ФКР составляет программу капремонта по каждому дому. И не позднее чем за шесть месяцев до года, в котором планируется ремонт, публикует предложение о начале работ. Например, если ремонт должен начаться в ноябре 2022 года, то предложение появится самое позднее в июне 2021 года. Москвичи могут найти его [на портале предложений о проведении капремонта.](https://repair.mos.ru/short/) Или [на «ГИС ЖКХ»](https://dom.gosuslugi.ru/#!/capital-repair/house-programs) — он охватывает не только Москву, но и всю Россию.

[п. 3, 4 ст. 189 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/5e32509a22a65680e91e1829b690fb372b0dc61a/)

В идеале после этого собственники проводят общее собрание, рассматривают список работ и решают, нужны они или нет. Допустим, ФКР предлагает отремонтировать кровлю и подъезды. Если собственники решат, что подъезды пока в порядке, они могут отказаться от ремонта и избавить себя от грязи и запаха краски. Свое решение они должны оформить в протокол и передать в управляющую компанию, а оттуда его перешлют в ФКР.

[п. 1 ст. 46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/)

Без согласования с собственниками в доме устраняют только аварии. Например, когда обвалилась кровля или прорвало трубу.

Но бывает, что ФКР опубликовал предложение, а собственники его не рассмотрели — например, потому что не смогли или не захотели проводить для этого общее собрание. Дома, где на предложение ФКР ничего не ответили, называют «молчунами». Если через три месяца ФКР не получает решения собственников, он может начать капремонт и без их согласия — это разрешено.

[На портале предложений о проведении капремонта](https://repair.mos.ru/short/) всегда есть список работ, которые ФКР предлагает собственникам

**Кто отвечает за ремонт**

Каждый месяц собственники платят взносы на капремонт. Деньги могут храниться в ФКР или на специальном счете дома в банке — это тоже решают на собрании собственников. Если деньги идут в ФКР, он сам отвечает за ремонт: нанимает подрядчиков, контролирует процесс и сроки, принимает работы.

[п. 1 ст. 169](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/), [п. 3 ст. 170 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/)

А если деньги лежат на специальном счете, за ремонт отвечают собственники: выбирают на собраниях подрядчиков, а потом контролируют и принимают работы. Или доверяют это ТСЖ или управляющей компании.

**Зачем жильцам контролировать ремонт**

Люди часто приходят ко мне с жалобами. Например, жалуются на то, что во время ремонта в подъезде кто-то вечно стучит, топает и курит. Или в квартирах перекрывают воду и невозможно дышать от пыли. Где-то отключают домофон, а на лестницах ночуют бездомные. У кого-то ремонт идет уже несколько месяцев, а когда он закончится — никто не знает.

Даже если во время ремонта все спокойно, непонятно, хорошо ли его делают. Например, в конце работ не понять, есть на фасаде армирующая сетка под штукатуркой. А ведь без нее штукатурка может отслоиться и упасть кому-то на голову.

Швы, где сваривались магистрали отопления и подачи воды, должны окрашивать. Иначе они заржавеют, и трубы прорвет. Но вместо этого их часто просто заворачивают в утеплитель.

Если в доме ремонтируют мусоропровод, то должны установить систему промывки. Без этой системы промывать его не получится, и в мусоропроводе может завестись плесень и тараканы.

У конструкции кровли нужно обрабатывать все деревянные элементы жидкостью, которая защищает от огня и насекомых. Без этого они его уничтожат, и кровля рухнет. Это легко проконтролировать: защитная жидкость красного цвета — если дерево красное только с одной стороны, значит, защита плохая.

В общем, без контроля жильцов ремонт может идти как попало. Рассказываю, как действовать, чтобы проконтролировать его самостоятельно.

В одном из домов не было подвала и нужно было заменить канализацию. Без контроля рабочие превратили подъезд в катакомбы

**ШАГ 1 - Найти собственников, ответственных за ремонт**

Я уже писала, что собственники должны собраться и решить, что именно ремонтировать в доме. На таких собраниях выбирают и ответственных добровольцев, которые готовы контролировать капремонт и быть представителями собственников на комиссиях по приемке работ. Их телефоны есть в протоколе собрания.

Этот протокол можно найти [на порталах «Дома Москвы»](https://dom.mos.ru/), [«ГИС ЖКХ»](https://dom.gosuslugi.ru/) или [«Реформа ЖКХ».](https://www.reformagkh.ru/) Вбейте адрес дома в поиске на одном из этих сайтов. А потом посмотрите раздел «Протоколы», «Документы» или «Сведения об общих собраниях собственников».

В протоколе собрания есть номера ответственных за ремонт. Позвоните им, расскажите о претензиях и попросите лучше контролировать работы

Если вы нашли протокол и номера ответственных, позвоните им и расскажите, что вас беспокоит. Ответственные поговорят с прорабом насчет грязи и шума или попросят что-то переделать. А если добровольцев не выбрали или они не реагируют на жалобы, переходите к следующему шагу — ищите старшего по дому, или управдома.

Бывает, что протокола вообще нет. Это значит, что УК или ТСЖ забыли его опубликовать. Или дом — так называемый молчун, и Департамент капремонта начал ремонт без согласия собственников. Тогда тем более нужно искать управдома — чем он поможет, расскажу дальше.

**ШАГ 2 - Найти старшего по дому**

Старший по дому, или управдом, — это собственник, который представляет интересы остальных жильцов. В домах, которыми управляет ТСЖ, старший по дому — это председатель самого ТСЖ. Его обычно выбирают на собрании собственников.

[ст. 149 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/6bed22e61150465cdfa13276921b19e4649ef124/)

А в домах, где предпочли управляющую компанию, старший — это председатель совета дома. Совет состоит из нескольких активных собственников, и они контролируют работу УК: качество воды и отопления, уборку в подъездах и своевременный капремонт. А председатель среди них главный.

[ст. 161 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/fe1095085dbcbb2eb7403182d06c8120a5ca8804/#:~:text=%D0%9F%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82%D0%B0%20%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0%20%D0%BE%)

У старшего по дому много обязанностей. Например, от лица всех он подписывает договор с УК, а если она не справляется с работой, ведет переговоры с новой. Еще он проводит собрания собственников — например, насчет установки шлагбаума. И следит, как используется общее имущество: вдруг кто-то огородил в подъезде место под свою кладовку. А еще старший по дому может контролировать капремонт.

Управдом должен знать, кто ремонтирует дом и какие у ремонта сроки. Ведь это он подписывает перечень работ по капремонту. Он поговорит с прорабом и передаст ему ваши претензии. Еще он скажет, было ли вообще в доме собрание насчет капремонта. Если нет, он его организует, и вы выберете добровольцев, которые его проконтролируют. А можете и сами стать таким добровольцем.

Узнать, кто старший по дому, можно [на портале «Дома Москвы».](https://dom.mos.ru/Home) Просто введите в строку поиска на главной странице адрес дома.

На странице с общей информацией по дому вы увидите, кто им управляет: ТСЖ или УК. Если у вас УК, там же будет фамилия председателя совета дома

Во вкладке «Сведения о проведенных общих собраниях собственников помещений» будут протоколы собраний собственников. В любом из них будет указана квартира управдома

Но я много раз сталкивалась с тем, что управдом и сам не знает, кто делает капремонт. Например, если подписывает документы не читая.

Тогда он вряд ли вам поможет, и подрядчика придется искать самим: в строительном городке, через информационный стенд или по госзакупкам.

**ШАГ 3**

**Найти подрядчика в строительном городке**

Подрядчик капремонта должен организовать строительный городок. Обычно это бытовка или вагончик во дворе, хотя порой городок устраивают прямо в подвале. Вообще, это возможно только по согласованию с жильцами. Но я много раз сталкивалась с тем, что управляющие компании подделывали подписи жильцов и пускали в подвал рабочих. Те там и жили, и хранили стройматериалы.

п. 2.2 требований к подрядным организациям при выходе на объект капремонта [PDF, 4,7 МБ](https://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/competitive-tender-procedure-for-capital-repairs-of-apartment-houses-of-moscow/%D0%A0%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%20%D0%A2%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%8A%D1%8F%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D0%B5%D0%BC%D1%8B%D0%B5%20%D0%BA%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D1%80%D1%8F%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%BE%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%D0%BC%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%20%D0%B2%D1%8B%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%9A%D0%A0.pdf)

В строительном городке обычно сидит прораб. Если у вас есть претензии насчет грязи или шума, их нужно предъявлять ему. Напомните, что по общим правилам подрядчик должен поддерживать чистоту и вовремя выносить за собой мусор. Еще он обязан обеспечить себе автономную подачу электричества, а не подключаться к общедомовому источнику. Иначе в конце месяца жильцам придется платить за электричество, которое он израсходовал. Плюс прораб должен соблюдать графики отключения воды и электричества и заранее оповещать об отключениях.

Это строительная бытовка. Подрядчики должны согласовывать с жильцами место установки, чтобы она не мешала

Даже если претензий нет, вы можете попросить подрядчика показать вам документы по капремонту. Это может быть договор с ФКР или управляющей организацией, проекты, сметы, графики работ, журнал учета материалов и много чего еще. По ним легко понять, все ли условия выполняет подрядчик.

Например, в проектно-сметной документации с ФКР будут чертежи и список дефектов, которые должны исправить. В смете будет прописано, какие материалы обязан закупить подрядчик. Можно сравнить бренды из сметы и из чеков и понять, не сэкономил ли он на чем-то.

По графику работ будет видно, когда закончится один этап ремонта и начнется другой. Допустим, подрядчик обязался в феврале починить кровлю, а в марте покрасить стены. Если на дворе апрель, а ничего не готово, сроки явно нарушены.

На все это можно указать прорабу. Обычно они идут навстречу: заставляют рабочих убирать за собой мусор, поторапливают со сроками и не пропускают этапы работ. Если подойти в самом начале ремонта, то прораб почувствует контроль и побоится обманывать с материалами.

Но бывает, что прораб не реагирует на замечания жильцов, ведь по сути его наняли не они. Тогда можно пожаловаться на него в УК или в фонд капремонта — ФКР. Как это сделать, я расскажу дальше в статье. Но учтите, что ждать ответа придется до 30 дней.

Документы по капремонту обычно очень объемные, но разобраться в них вполне реально, если захотеть

**ШАГ 4**

**Найти подрядчика через информационный стенд**

Если строительного городка во дворе нет, поищите информационный стенд. Он обязательно должен быть на стене дома, где идет капремонт. На стенде будет перечень работ, сроки ремонта и телефоны прораба и начальника участка. По ним можно позвонить, высказать претензии или попросить встретиться и показать документы по ремонту. А если прораб не отреагирует, вы можете пожаловаться на него в ФКР или УК — это шестой шаг моей инструкции.

На этом стенде отмечено, что в доме будут ремонтировать подвалы, систему электроснабжения, магистрали отопления и подачи воды. Еще есть контакты ответственного за ремонт и начальника участка

Если стенда нет, оставьте жалобу [на портале «Наш город».](https://gorod.mos.ru/) Я много раз убеждалась: после нее стенд появляется через 3—5 дней. То есть ждать меньше, чем ответа из ФКР или управляющей компании.

Правда, стенд часто заполняют как попало: виды работ отмечают небрежно, а указанные телефоны недоступны. Если у вас так, переходите к следующему шагу — ищите подрядчика по госзакупкам.

Чтобы оставить жалобу [на портале «Наш город»](https://gorod.mos.ru/), нажмите кнопку «Сообщить о проблеме» на главной странице и выберите на карте свой дом. В строку поиска введите «Ненадлежащее выполнение работ по капитальному ремонту в доме»

Затем укажите номер финансово-лицевого счета плательщика. По номеру портал проверит, действительно ли вы собственник квартиры в этом доме. Затем откроется форма для жалобы

Номер финансово-лицевого счета плательщика можно посмотреть в вашем счете за коммунальные платежи

**ШАГ 5**

Найти подрядчика по госзакупкам

Подрядчика можно найти и по госзакупкам. Дело в том, что управляющая организация или ФКР не нанимают для капремонта кого попало, а проводят электронный аукцион. Через него находят подрядчика, который попросит самую низкую цену за работы.

Все электронные закупки, в том числе аукционы, фиксируются в интернете. Например, [в Единой информационной системе в сфере закупок](https://zakupki.gov.ru/) или [на «Росэлторге»](https://www.roseltorg.ru/search/fkr) — это оператор электронных торгов.

Через поиск по госзакупкам вы узнаете виды работ и сроки вашего капремонта. А главное, наименование подрядчика, его электронную почту или телефон. Через них можно будет с ним связаться и рассказать о претензиях

Поиск по госзакупкам бесполезен только в двух случаях: если дом в принципе аварийный и если в нем произошла разовая авария, например, прорвало трубу отопления. Тогда подрядчика ищут без конкурса, по особому регламенту.

Чтобы найти, кто ремонтирует ваш дом, в поиске нужно ввести адрес. На запрос «Доброслободская, д.16 с.2» Единая информационная система выдала восемь результатов. Аукционы за последние три года здесь не зафиксированы, но можно посмотреть, кто ремонтировал дом в 2018 году. Для этого нужно кликнуть на номер аукциона. Иногда дома годами ремонтирует один подрядчик

На странице аукциона есть вкладка «Результаты определения поставщика». Если ее открыть, то внизу можно будет посмотреть, кто выиграл аукцион

Если нажать на номер контракта, откроется общая информация. Там будет наименование подрядчика, сроки и перечень работ. В этом случае в основном электромонтажные

А внизу будут контакты подрядчика — получится позвонить или написать на электронную почту и задать все вопросы

А это поиск на «Росэлторге». Чтобы найти нужные аукционы, введите адрес дома и отметьте фильтр «Закупка завершена»

Поиск выдаст все результаты по вашей улице, так что дом придется искать самим. После этого кликните на название лота, и откроется страница аукциона

Там будут все документы. В договоре вы найдете обязанности подрядчика. А в технической части — техзадание и сроки

**ШАГ 6 - Пожаловаться в УК, ТСЖ или ФКР**

Если вы не нашли подрядчика или он не реагирует на ваши жалобы, позвоните или сходите в ТСЖ, УК или ФКР. Там объяснят, почему ремонт начался, а вы о нем ничего не знали. Возможно, ваш дом — молчун, и просто подошел плановый срок ремонта. А может, в доме авария и с собственниками не успели согласовать ремонт. Вас должны сориентировать по срокам, а прорабу сделать выговор насчет ваших претензий.

Проблема только в том, что дозвониться в УК, ТСЖ и ФКР бывает сложно. Или сотрудника, который отвечает за ваш дом, все время нет на месте. Вам говорят, что он перезвонит, но этого не происходит.

Если вам не помогли в течение дня, оставляйте обращение на сайтах ФКР, ТСЖ или УК. Но вам ответят только в течение 30 дней.

**ШАГ 7 - Обратиться к муниципальному депутату**

Если вам никто не помог, а управляющая организация или ФКР не ответили на обращение, обратитесь в совет депутатов. Он есть в каждом муниципальном округе. Контакты совета депутатов всегда есть на сайте округа.

Кто-то из депутатов рассмотрит вашу жалобу и узнает информацию по ремонту. Правда, на это тоже уйдет до 30 дней. Зато депутат точно поможет, а в конце ремонта примет работы вместе с вами. Что требовать во время капремонта

Чтобы контролировать ремонт, достаточно знать сроки, объемы работ и общаться с прорабом — напрямую или через ответственных добровольцев и управдома.

**Вот что точно можно и нужно требовать от подрядчика:**

1. Соблюдать нормы тишины. В Москве нельзя делать ремонт в будни с 13:00 до 15:00 и с 19:00 до 9:00, а еще в воскресенье и праздники. Подрядчик — это обычно юрлицо, и штраф может быть от 40 000 Р до 80 000 Р.
2. Убирать мусор, который появляется в процессе ремонта. Это могут быть песок, цементная пыль, доски, спецодежда, сломанные инструменты. И то, что оставляют сами рабочие: окурки, упаковки от лапши быстрого приготовления и бутылки от минералки.
3. Соблюдать сроки, которые указаны в договоре на ремонт. Если срок подходит, нужно поторопить прораба. Иначе еще долго придется дышать краской и слушать стук молотков.
4. Исправлять косяки. Я много раз заставляла перемывать фасад дома и перекрашивать стены в подъезде. Еще рабочие по моему требованию переделывали штукатурку, которая осыпалась прямо во время приемки. И замазывали отверстия в фасаде, которые остались после демонтажа лесов.
5. Честно заполнять смету в конце ремонта. Когда я проверяю исполнительные сметы, то часто нахожу там выдуманные работы. Например, прораб завышает метраж стен и потолков и просит за покраску больше денег. Или пишет, что в подъездах установили несуществующие светильники или колпаки на трубах на крыше. А однажды в смете был пункт «Замена окон в подвале», хотя там в принципе никогда не было окон. В итоге я заставляла переделывать сметы, и жильцы ни за что не доплачивали.

п. 1.1 ст. 2 закона города Москвы о соблюдении покоя граждан [PDF, 95,2 КБ](https://img-cdn.tinkoffjournal.ru/request.pdf)

Все это я делала даже без жалоб в ФКР. Думаю, это получится и у вас: прорабам не нужны проблемы. Так что если вы взялись за контроль, то ремонт, скорее всего, закончится успешно

**Запомнить**

1. Жильцы обязательно должны контролировать капремонт. Иначе он окажется некачественным, затянется, а в подъезде будет много шума и грязи.
2. Чтобы проконтролировать капремонт, нужно выйти на подрядчика. Проще всего поискать строительный городок, найти там прораба и предъявить ему претензии. А заодно попросить документы по ремонту и проверить, все ли прораб делает.
3. Контакты прораба есть и на информационном стенде. Если стенда нет, жалуйтесь [на портале «Наш город».](https://gorod.mos.ru/)
4. Если на стенде левые номера, узнавайте, было ли в доме собрание собственников — на нем решают, делать ли ремонт. Протокол есть [на порталах «Дома Москвы»](https://dom.mos.ru/), [«ГИС ЖКХ»](https://dom.gosuslugi.ru/) или [«Реформа ЖКХ».](https://www.reformagkh.ru/) В нем будут номера собственников, которые согласились контролировать капремонт.
5. Если протокола нет или добровольцы не реагируют на жалобы, ищите старшего по дому. [На портале «Дома Москвы»](https://dom.mos.ru/Home) введите в поиске адрес дома и откройте протоколы собраний собственников. В любом из них будет указана квартира управдома. Сходите к нему, попросите разобраться с ремонтом и потребуйте контакты прораба.
6. Если управдом не реагирует на жалобы, ищите подрядчика по госзакупкам [в Единой информационной системе в сфере закупок](https://zakupki.gov.ru/) или [на «Росэлторге».](https://www.roseltorg.ru/search/fkr) Для этого введите в поиске название улицы, найдите свой дом и посмотрите, кто выиграл аукцион на ремонт. В описании аукциона будут контакты подрядчика.
7. Если найти подрядчика не удалось, пишите в УК, ТСЖ, ФКР или муниципальному депутату. Просите контакты прораба и жалуйтесь на беспорядки. Но учтите, что обращение будут рассматривать до 30 дней.