

Как отремонтировать прилегающую территорию многоквартирного дома?

К каждому жилому дому прилегает территория, которая, в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, является общим имуществом, принадлежащим на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме. На прилегающей территории, как правило, расположены дороги, тротуары, прилегающие площадки и пешеходные дорожки. Зачастую, состояние этих объектов оставляет желать лучшего, и перед владельцами встает вопрос: кто это все должен ремонтировать и как этого ремонта добиться!? Обеспечение сохранности благоустроенной территории является бесспорным правом и одновременно обязанностью жителей многоквартирного дома. Собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Исходя из этого, жители сами должны выделять средства для ремонта своей долевой собственности – то есть оплачивать ямочный ремонт. Как правило, условие по ремонту долевой собственности включено в договор с управляющей компанией в части оплаты жильцами обслуживания и текущего (капитального) ремонта. Следовательно, жильцы регулярно вносят средства на содержание придомовой территории, как того требуют нормативные предписания.

Но, несмотря на это, добиться даже ямочного ремонта асфальтового покрытия дворовых дорог на практике оказывается очень сложно.

Для того, чтобы добиться ремонта придомовой территории, необходимо соблюсти следующую процедуру:

1. Написать заявление в двух экземплярах в управляющую компанию на имя её руководителя о необходимости проведения ремонта асфальтового покрытия внутренней прилегающей к дому территории. Заявление должно быть подписано не менее чем 50% жильцов дома. В заявлении коротко указать суть проблемы, примерные объемы работ, продолжительность текущего состояния дорожного покрытия, по возможности - причины развития проблемы. Один экземпляр передается в управляющую компанию (далее – УК), на втором ставится отметка о принятии с указанием даты, подписью и расшифровкой принявшего сотрудника (желательно, указать его должность).

2. В случае, если в течение месяца не будут проведены работы или от УК не последует ответ – необходимо обратиться в надзорный орган с жалобой на действия УК с приложением копии заявления, поданного в УК, а также желательно приложить фотографии территории, подлежащей ремонту.

В данном случае, УК нарушает нормативы на содержание дорог. Нормативы регламентируются ГОСТ Р номер 50597-93, согласно которому срок ликвидации ям и выбоин на дорогах группы "В" при предельной площади повреждений 7 квадратных метров на 1000 кв. м должен составлять не более 10 суток с момента обнаружения дефекта.

Если действия не принесли желаемого результата и УК не выполнила ремонтные работы - отремонтировать дворовые дороги можно самостоятельно.

Для этого следует вызвать независимого эксперта для оценки текущего состояния конкретной придомовой территории и приблизительной стоимости ремонта. Собирая деньги с жильцов дома, регистрируйте каждый взнос специально созданной комиссией в составе от трех человек под председательством домового комитета. Для проведения ремонта желательно обратиться в организацию, занимающуюся ремонтом дорожных покрытий. При этом не стоит заказывать самый дорогой ремонт, достаточно, чтобы были соблюдены все стандарты и требования. Собирайте все договоры и квитанции об оплате услуг как экспертов, так и строителей, все записи о сборе денег и протоколы собраний жильцов. Для приемки выполненных нанятой фирмой работ опять же следует обратиться к эксперту, чтобы он проконтролировал качество и выдал вам независимое заключение о

приемке работ, где должно быть указано, что все характеристики отремонтированного покрытия соответствуют ГОСТам и СНиПам. Не следует подписывать самостоятельно, даже созданной комиссией, состоящей из собственников квартир, никаких актов! Все должны делать специалисты.

После завершения работ, необходимо направить заявление в УК с требованием возмещения всех понесенных расходов, с приложением копий всех указанных выше документов.

В случае отказа в возмещении или бездействия УК в течение месяца с момента обращения, следует также обратиться в надзорный орган с требованием о привлечении УК к ответственности и для защиты своих интересов и возмещения всех понесенных расходов.

Также у Вас есть право самостоятельно обратиться в суд для взыскания понесенных расходов с УК.