**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД**

**1. Провести общее собрание собственников жилья (ОСС), на котором:**

**а) утвердить перечень работ по капитальному ремонту МКД,**

**б) избрать уполномоченное лицо из числа собственников по открытию и приемки работ по капитальному ремонту МКД,**

**2. Составить протокол ОСС и отнести его в управляющую компанию**

**3. Проконтролировать, чтобы протокол ОСС был размещен на портале «Дома Москвы»,** [**«ГИС ЖКХ»**](https://dom.gosuslugi.ru/)**или**[**«Реформа ЖКХ».**](https://www.reformagkh.ru/)

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.

## 2. Капитальный ремонт МКД начат:

## А. Найти подрядчика в строительном городке

Подрядчик капремонта должен организовать строительный городок.

Обычно это бытовка или вагончик во дворе (п. 2.2 требований к подрядным организациям при выходе на объект капремонта ).

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.

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, журнал учета предложений жителей МКД 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.

## Б. Найти подрядчика через информационный стенд

Если строительного городка во дворе нет, поищите информационный стенд. Он обязательно должен быть либо на стене дома, где идет капремонт, или отдельно стоящая конструкция.

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 —

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.

**- 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.

**-** [**Написать обращение в ФКР Москвы**](https://fond.mos.ru/reception/?agree=3493ae55cadef874ffed20fbdc5116f7)

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

**- Обратиться к муниципальному депутату**

Если вам никто не помог, а управляющая организация или ФКР не ответили на обращение, обратитесь в Совет депутатов. Депутат точно поможет, а в конце ремонта примет работы вместе с вами.

**В. Что требовать во время капремонта**

Чтобы контролировать ремонт, достаточно знать сроки, объемы работ и общаться с прорабом — напрямую или через уполномоченных лиц.

**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. (п. 1.1 ст. 2 Закона города Москвы о соблюдении покоя граждан) Подрядчик — это обычно юрлицо, и штраф может быть от 40 000 Р до 80 000 Р. ([ст. 3.13 КоАП Москвы](http://base.garant.ru/388521/835c429f8eb833c6068cade6eb727751/)).

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 недоделки.

5. Честно заполнять смету в конце ремонта.

**Необходимо 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 уполномоченного лица. Сходите к нему, попросите разобраться с ремонтом и потребуйте контакты прораба.
6. Если уполномоченное лицо не реагирует на жалобы, ищите подрядчика.
7. Если найти подрядчика не удалось, пишите в УК, ТСЖ, ФКР или муниципальному депутату. Просите контакты прораба и жалуйтесь на беспорядки.