

Как не дать капремонту испортить ваш исторический дом. Инструкция

С 2014 года по всей России начала действовать программа капитального ремонта. Проблема ремонта зданий в нашей стране стоит очень остро и требует решения, но капремонт наносит вред историческому облику городов. Здания теряют свой облик, лишаются оригинальных входных дверей, окон и витражей, плитки, лепнины.

Во время ремонта собственники квартир имеют решающее право голоса! Вместе с участниками общественного объединения «МойФасад» из Ростова-на-Дону мы составили инструкцию, которая поможет правильно и вовремя отреагировать.

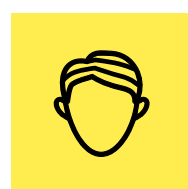
Структура методички

- 1 Что в вашем доме сделают в рамках капремонта
- 2 Участники процесса, включая вас
- 3 Какие угрозы несет дому капремонт. Фасад
- 4 Какие угрозы несет дому капремонт. Крыша
- 5 Как спасти свой дом от этих угроз?
- 6 Непонятный и внезапный ремонт. Что делать?
- 7 Общение со строительной компанией. Особенности
- 8 Спецсчет

Что вам важно знать о капремонте



Ремонт проводится за деньги собственников, которые мы ежемесячно уплачиваем по квитанции



По жилищному кодексу за проведение капитального ремонта **ответственность несут собственники.** Все решения по регламенту проведению капремонта должны принимать они, не управляющая компания



В каждом регионе есть свой фонд капитального ремонта. Фонд накапливает деньги от взносов и организует проведение ремонта

1. Что в вашем доме сделают в рамках капремонта

- 1 инженерные системы электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- 2 лифтовое оборудование, лифтовые шахты
- 3 крышу
- 4 подвал
- 5 фасад
- 6 фундамент

Ущерб облику здания могут нанести ремонт крыши и фасада, внутренним деталям — ремонт подъезда!

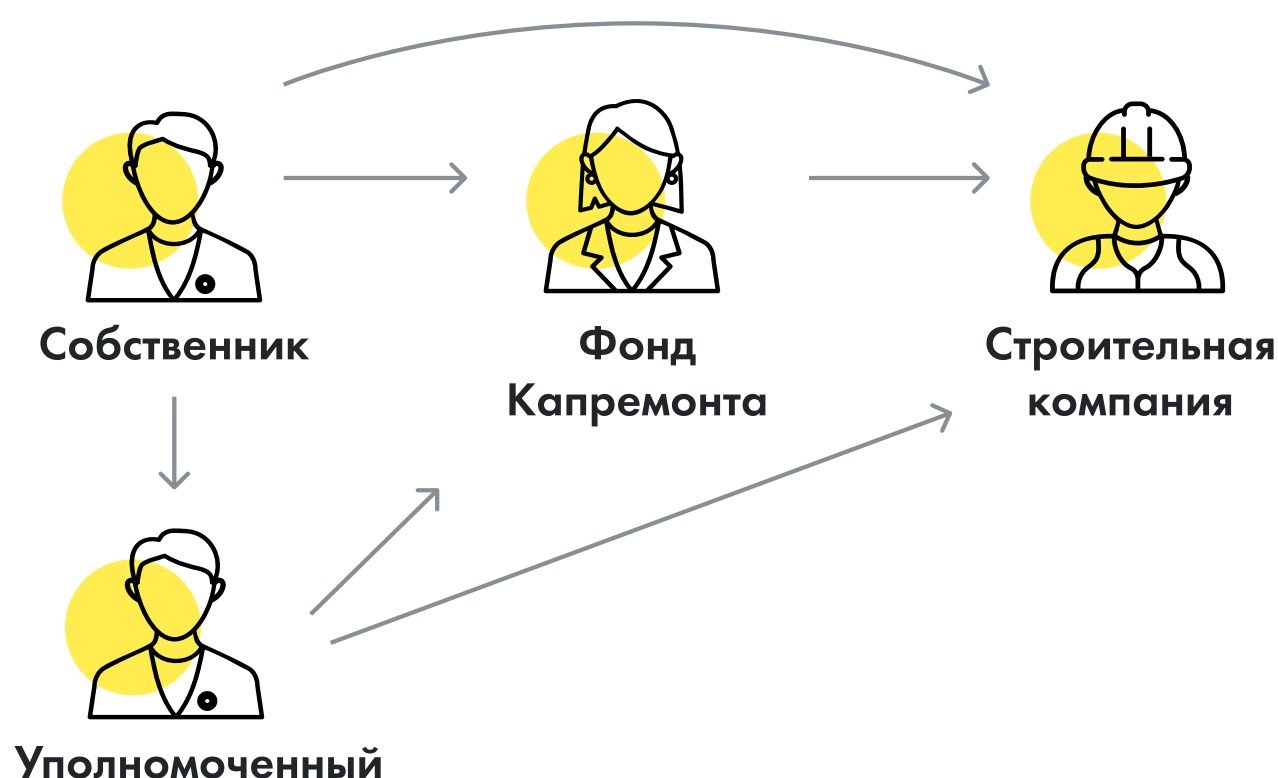
В разных регионах могут быть дополнительные виды работ: например, в Москве по программе капитального ремонта ремонтируют подъезды.

Предложенная фондом капремонта этапность работ может быть неверной.

Сначала необходимо отремонтировать крышу, потом — фасад. Ремонт фасада раньше, чем выполнены работы по крыше, не имеет смысла. Текущая кровля очень быстро приведет в негодность фасад. До ремонта подъезда нужно сделать ремонт всех инженерных систем.

2. Участники процесса, включая вас

В процессе капитального ремонта есть 4 основных участника. Собственники на общем собрании выбирают уполномоченного за капремонт, могут самостоятельно запрашивать информацию в фонде капремонта или обращаться с жалобами. Фонд капремонта контролирует работу строительной компании, оформляет все необходимые документы. Уполномоченный контактирует с фондом капремонта и с представителями строительной компании.



Обязанности собственника

- знать сроки проведения капремонта
- найти информацию на сайте или запросить в фонде капремонта
- обратить внимание на этапность работ по капремонту
- обратить внимание на сроки проведения ремонта фасада, крыши и подъезда
- связаться с активом дома и собрать общее собрание
- на собрании выбрать виды работ для ремонта
- выбрать уполномоченного из числа собственников
- оформить решение по поводу ремонта в виде официального письма
- оформить протокол общего собрания
- отправить письмо и протокол в фонд капремонта
- может запрашивать у фонда и строителей любую информацию, которая касается ремонта

Если во время ремонта есть нарушения по срокам, объемам или качеству работ, — претензии нужно сразу направлять в фонд капитального ремонта.

Обязанности фонда капремонта

- формирует график капремонта
- проводит техническое обследование здания
- составляет техническое задание на ремонт с учетом пожеланий собственников
- рассчитывает стоимость работ
- заключает договор со строительной организацией
- размещает на сайте информацию о капремонте
- оплачивает работу строителей, если качество работ удовлетворяет собственников
- предоставляет собственникам по первому запросу всю необходимую информацию о ремонте

Региональный **фонд несет ответственность** за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения капитального ремонта.

Обязанности строительной компании

- на момент начала ремонта должна иметь утвержденную смету, график производства работ
- до начала работ должна разместить паспорт объекта с информацией о видах работ, названием организации, заказчиком, куратором объекта, сроках начала и сроках выполнения
- согласовать цветовое решение с собственниками, если планируется окрашивание фасада
- оформить цветовое решение в колерный паспорт
- утвердить колерный паспорт в управлении города по архитектуре

Если во время ремонта у вас возникают сомнения в действиях строительной компании, привлекайте независимых экспертов.

Обязанности уполномоченного

- принимает работы по ремонту
- без его подписи фонд капремонта не может оплатить работу строителей
- имеет право контролировать процесс ремонта
- согласовывает со всеми собственниками выбор цвета для здания

Во время капитального ремонта за работой строителей нужно следить очень внимательно. Если человек, которого выбрали уполномоченным, с этим не справляется, не нужно ждать, берите инициативу в свои руки, запрашивать документы и направлять жалобы имеет право любой собственник.

3. Какие угрозы несет дому капремонт. Фасад

Вот несколько важных моментов, которые стоит знать, если в вашем доме планируется капремонт фасада.

Оштукатуривание

Здание лучше сохранить в первоначальном виде. Кирпичные фасады — архитектурная особенность конца 19 века, отражающая дух времени. В советский период некоторые дореволюционные кирпичные фасады были окрашены, но во время ремонта необходимо настаивать на расчистке и восстановлении изначального облика.



Дореволюционное кирпичное здание «до» и «после» ремонта.

На фото пример правильного подхода к такому фасаду: кирпич аккуратно очищен, кладка имеет равномерный цвет, нет следов механических повреждений.

Чтобы определить состояние кирпичной кладки, необходимо сделать тестовую расчистку участка фасада. Если строители уверяют, что кладка в плохом состоянии и необходимо оштукатуривание, обратитесь к независимому специалисту. Строители потенциально заинтересованы в оштукатуривании, поэтому могут убеждать вас в удобном для них варианте.

Оштукатуривать дворовую часть кирпичного здания не нужно.

Это просто позволяет строителям заработать больше денег во время ремонта.

Плохой ремонт кирпичного фасада

На фасаде не должно быть пятен и следов строительных материалов, грубых механических следов расчистки. Оштукатуривание боковых частей кирпичному зданию не требуется!



На кирпиче не должно быть механических следов расчистки, такие следы похожи на насечки



Поверхность кирпичной кладки после правильно выполненной очистки— ровная, без повреждений

Советским кирпичным зданиям оштукатуривание также не требуется. Этот вид работ имеет смысл в крайнем случае, если кирпичная кладка в очень плохом состоянии, что бывает очень редко.

Для расчистки кирпича лучше всего применять мягкую пескоструйную технологию. После расчистки кирпичный фасад нужно покрыть специальным гидрофобным покрытием; убедитесь, что этот вид работ включен в смету ремонта.



Оштукатуренный торец (боковая часть здания) — бессмысленная трата ваших денег



На фасаде не должно быть пятен, следов строительных материалов

Применение декоративной штукатурки «короед»

Фактурная штукатурка «короед» искажает архитектурный облик, делает фасад плоским и грубым, здание теряет историческую ценность.

Штукатурная поверхность после ремонта должна соответствовать примененной до ремонта.

На большинство дореволюционных зданий наносилась гладкая штукатурка, фактурно выделялись только отдельные участки в качестве декоративного приема.

Сплошное фактурное оштукатуривание не характерно для исторических зданий. Неприемлема фактурная штукатурка и для зданий советского периода.



Фрагмент фасада вблизи — штукатурка «короед»



Штукатурка «короед» имитирует поврежденную жуком-короедом поверхность, поэтому имеет такое название

Кроме нарушения исторической достоверности и эстетики здания, есть еще один важный аргумент против фактурной штукатурки «короед». Из-за неровной поверхности **она впитывает грязь, фасад быстро приобретает неопрятный вид.**

Строители отдают предпочтение фактурной штукатурке при составлении сметы по двум причинам: 1) это дорогой вид работ, 2) для такого оштукатуривания не нужны высококвалифицированные рабочие. Фактурность штукатурки скрывает неровности при выполнении ремонта.

Выбор цвета

Часто во время капитального ремонта строительная компания выбирает цветовую палитру, которая не учитывает исторического облика здания и меняет его до неузнаваемости.



После ремонта здание окрашено с использованием цветовой схемы, которая абсолютно не соответствует изначальному облику.



До ремонта белым цветом был выкрашен только рельеф, опоясывающий окна, и филенка карнизного пояса. После ремонта белым цветом выделили еще и лепнину над окнами и этим исказили оригинальный исторический облик фасада.

В строительных организациях не всегда есть квалифицированный архитектор, поэтому при выборе цветового решения здания **лучше посоветоваться с экспертом-архитектором.**

Строители должны при разработке цветового решения учесть мнение жильцов.

Некачественное восстановление лепных элементов



Утраченные элементы строители заменили гипсовыми слепками из доньшка пластиковой бутылки

Уничтожение лепных элементов



Во время ремонта строители часто не восстанавливают сложные декоративные элементы



Пример отношения строителей к декоративным деталям фасада (фото до ремонта, и фото после ремонта)

Неровно выведенные элементы



На фото — объект культурного наследия, во время капремонта строители грубо исказили геометрию декоративных элементов фасада.



Пример ремонта исторического здания без охранного статуса - декоративные элементы над окнами выведены грубо, под окнами после ремонта остались ничем не восполненные утраты.

Замена окон

По программе капитального ремонта фасада оригинальные подъездные окна часто меняют на пластиковые стеклопакеты. Ремонт деревянных окон обычно не предусмотрен по правилам этой программы, только замена. Вопрос их сохранения необходимо обсудить на общем собрании собственников и включить этот пункт в текст ответного письма в фонд.



Оригинальные окна — декоративный элемент фасада. Сравните, как проигрывает внешний вид здания после установки обычных металлопластиковых стеклопакетов



После ремонта изначальную расстекловку деревянных рам часто заменяют на несуразные пластиковые окна

В случае, если окна в очень плохом состоянии и соседи не готовы тратить дополнительные средства на их ремонт, настаивайте на том, чтобы новые окна повторяли рисунок оригинальных.

Замена дверей

По программе капитального ремонта фасада входная дверь также подлежит замене. Часто оригинальная дверь находится в хорошем состоянии, но вместо нее появится дешевая металлическая. Уточните, входит ли замена двери в ваш ремонт, обсудите этот вопрос на общем собрании и внесите его в официальный ответ фонду капитального ремонта.



Если собственники не проявляют бдительность, вместо красивой оригинальной двери может появиться безликий кусок железа

4. Какие угрозы несет дому капремонт. Крыша

Если кровля в плохом состоянии, ремонтировать в первую очередь необходимо именно ее. Ремонт фасада имеет смысл только после завершения ремонта крыши.

Во время ремонта кровли могут возникнуть следующие ситуации:

- 1 Строители могут не установить вовремя новую кровлю.
- 2 После окончания ремонта на крыше не должно быть дыр и щелей. Обшивка крыши хорошо закреплена, иначе сильный порыв ветра может ее оторвать, как на фото ниже.
- 3 Рабочие могут вмонтировать крепления водосточных труб в лепной декор.
- 4 Рабочие могут грубо исказить внешний вид кровли.



Часть обшивки крыши после ремонта оторвало порывом ветра



Аттик и карниз, полностью зашитые металлом



Карнизы сбивают, упрощают, обшивают металлом



Оригинальные слуховые окна на крыше — заменяют на дешевый металлопластик



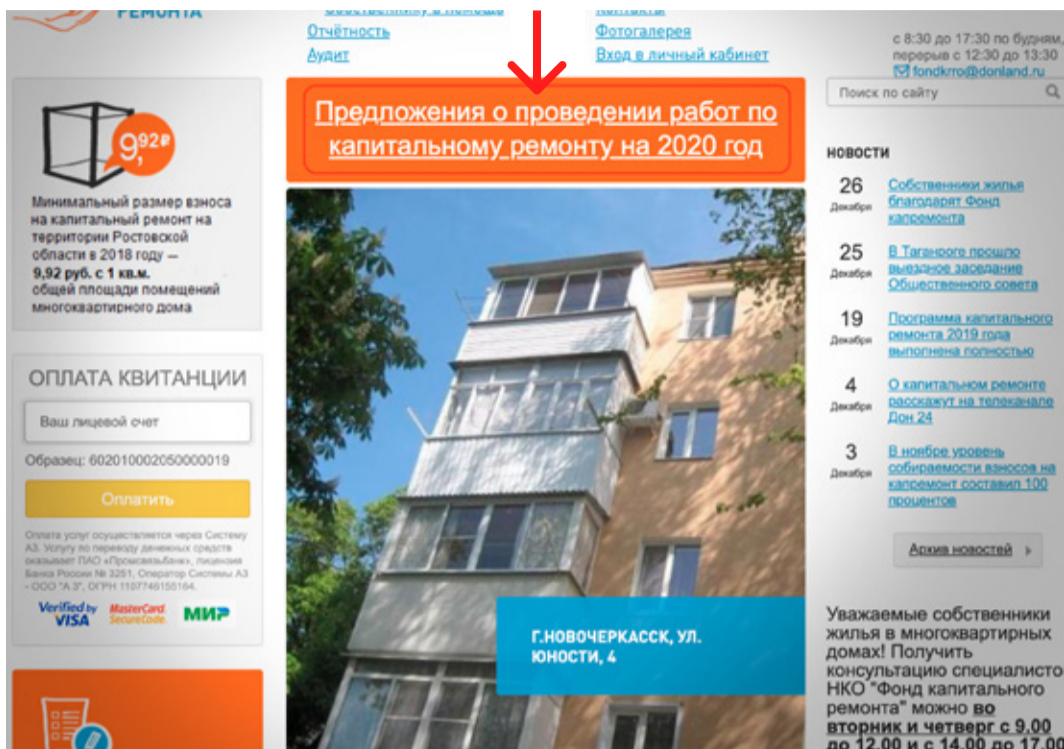
Аттик исторического здания

5. Как спасти свой дом от этих угроз?

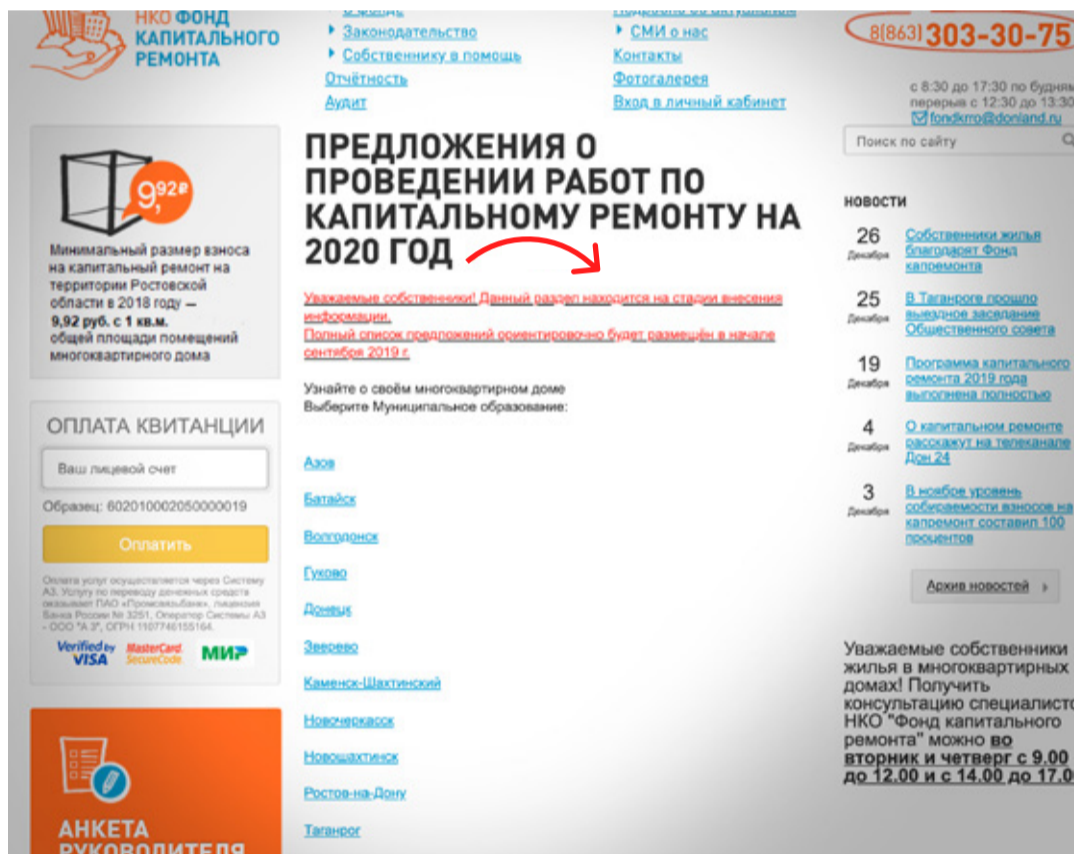
- Уточните сроки проведения ремонта.
- Примите участие в общем собрании.
- Убедитесь, что решение общего собрания было оформлено в виде обращения и протокола.
- Проверьте, что обращение и протокол были отправлены в фонд капремонта.
- Убедитесь в том, что ваше коллективное заявление рассмотрено фондом.
- Во время начала ремонта попросите у строителей смету.
- Посмотрите, какие виды работ включены в смету.
- Если пожелания собственников не учтены в смете, сразу обращайтесь в фонд капитального ремонта.
- Если в смете указаны непонятные или лишние виды работ, также сразу обращайтесь в фонд капремонта.
- Перед окрашиванием фасада попросите у строительной компании колерный паспорт.
- Убедитесь, что финальное цветовое решение верное.
- Документ должен быть подписан, если нет подписи — он не был утвержден в управлении города по архитектуре.
- При возникновении нареканий к строительной компании сразу обращайтесь в фонд капитального ремонта.
- Если есть претензии к строительной компании, убедитесь, что уполномоченный от собственников не подписал акты приемки работ до того, как все проблемы устранены.

Если во время ремонта возникают проблемы, грубые нарушения, вам не предоставляют необходимые документы, а фонд капитального ремонта не реагирует на обращения, привлекайте СМИ!

Узнать о сроках ремонта можно на сайте регионального фонда капремонта. Сайты этих организаций устроены по разному. Вот пример Ростовской области — информация выложена на главной странице.



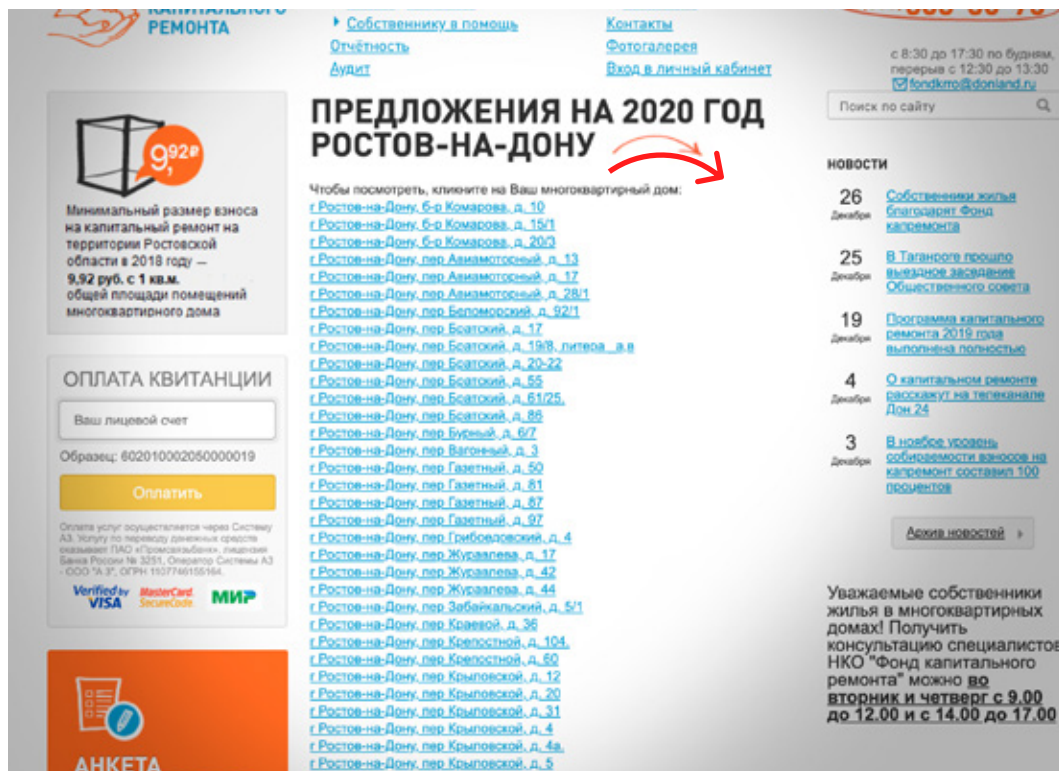
Кликаем по ссылке, находим нужный населенный пункт



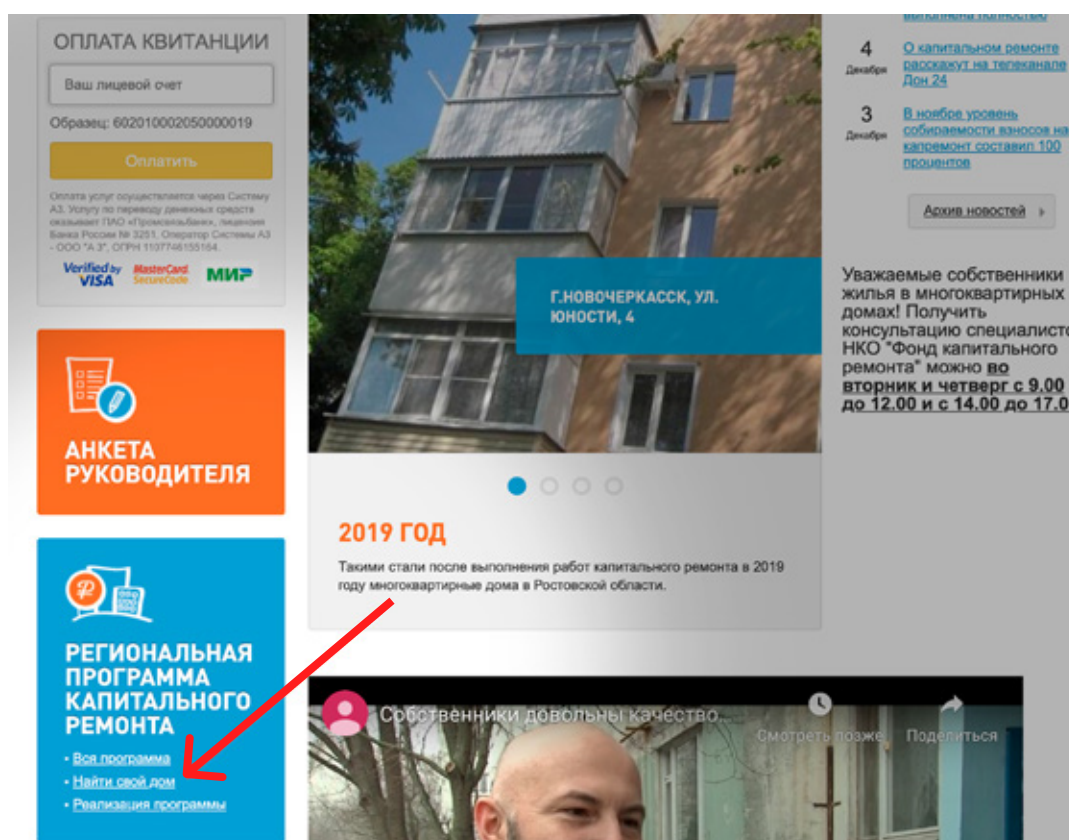
Кликаем по ссылке, находим нужный населенный пункт

г. Ростов-на-Дону, пер Малый, д. 15	Электроснабжение	2023
	Газоснабжение	2020
	Теплоснабжение	2025
	Холодное водоснабжение	2025
	Водоотведение	2025
	Подвальные помещения	2019
	Фундамент	2019
	Фасад	2019
г. Ростов-на-Дону, пер Малый, д. 13	Электроснабжение	2017
	Газоснабжение	2020
	Теплоснабжение	2020
	Холодное водоснабжение	2020
	Водоотведение	2020
	Фундамент	2029
	Фасад	2029
	Крыша	2025
г. Ростов-на-Дону, пер Малый, д. 5	Электроснабжение	2049
	Газоснабжение	2022
	Теплоснабжение	2020
	Холодное водоснабжение	2020
	Водоотведение	2020
	Фундамент	2029
	Фасад	2029

Для каждого здания есть план-график работ



Видим перечень адресов, находим свой дом, кликаем по ссылке и загружаем документ с предложениями



Можно найти информацию с помощью вкладки Найти свой дом. Переходите на нее и вводите свой адрес

В некоторых случаях найти информацию о ремонте будет не так просто. Если вам не удалось разобраться самостоятельно, **свяжитесь с фондом капремонта и запросите эти данные у них! Каждый собственник имеет на это право.**

6. Непонятный и внезапный ремонт. Что делать?

Часто инициаторами замены плитки, декоративных элементов, окон на лестничных клетках и входных дверей бывают управляющие компании или ТСЖ.

Если в вашем подъезде есть красивые декоративные детали, необходимо уточнить у управляющей компании или ТСЖ, планируют ли они их замену. Далее направьте письмо с перечислением деталей, замена которых не требуется, добейтесь официального ответа. В ответе должно быть обозначено, что обращение получено, и замены не произойдет.

Также необходимо свериться с информацией на сайте вашего местного фонда капитального ремонта относительно планируемых видов работ и сроков, входит ли в список капремонта ремонт подъезда, когда он будет проходить.

Если вы стали свидетелем непонятных ремонтных работ, действовать необходимо быстро:

- 1 Зафиксируйте происходящее с помощью фото и видео.
- 2 Остановите работы; выясните, на каком основании их проводят, кто инициатор.
- 3 Если вас не слушают или не хотят с вами говорить, вызывайте полицию.

7. Общение со строительной компанией. Особенности

Строительная компания заинтересована в увеличении расходов на ремонт.

Вас могут убеждать, что зданию необходима декоративная штукатурка, или в необходимости оштукатуривания кирпичного фасада. Так может происходить еще и потому, что, к сожалению, строители не всегда являются хорошими профессионалами и определенные виды работ им сделать проще.

Что важно знать во время общения со строителями:

- 1 После определения строительной организации вся конкурсная документация должна быть размещена на официальном сайте регионального фонда капитального ремонта.
- 2 У строительной организации должна быть утвержденная смета, график производства работ, утвержденный колерный паспорт с цветовой палитрой.
- 3 До начала работ строительная компания должна разместить паспорт объекта с информацией о видах работ, названием организации, заказчиком, куратором объекта, сроках начала и сроках выполнения.
- 4 Если во время ремонта у вас возникают сомнения в действиях строительной компании, привлекайте независимых экспертов.
- 5 Если во время ремонта возникают проблемы, грубые нарушения, вам не предоставляют необходимые документы, а фонд капитального ремонта не реагирует на обращения, привлекайте СМИ!

По закону строительная организация в течение 5 лет несет ответственность за качество ремонта. Если в течение этого времени на здании лопнула штукатурка или появились любые другие дефекты, строительная компания должна оперативно и бесплатно их устранить. При выявлении дефектов необходимо обратиться в фонд капитального ремонта, зафиксировать их с представителем фонда, составить акт.

8. Спецсчет

Кроме накопления средств в фонде капитального ремонта собственники могут перечислять их на специальный счет в банке, открытый для конкретного многоквартирного дома. В такой ситуации фонд капремонта не принимает участие в организации ремонта, собственники решают все вопросы самостоятельно.

Полезные ссылки

К сожалению, во время капремонта не единичны случаи грубых нарушений. Незнание законов и регламентов делает собственников уязвимыми. В этом разделе мы собрали основные документы, которые помогут во время капитального ремонта.

Жилищный кодекс РФ

<http://zhkrf.ru/download>

— описывает и регулирует все взаимодействия во время капитального ремонта.

Руководство, как принимать работы

<http://arokr.ru/odoc/54>

— просто и понятно в виде инфографики описана процедура взаимодействия с фондом капитального ремонта и строителями.

Методическое руководство по капитальному ремонту

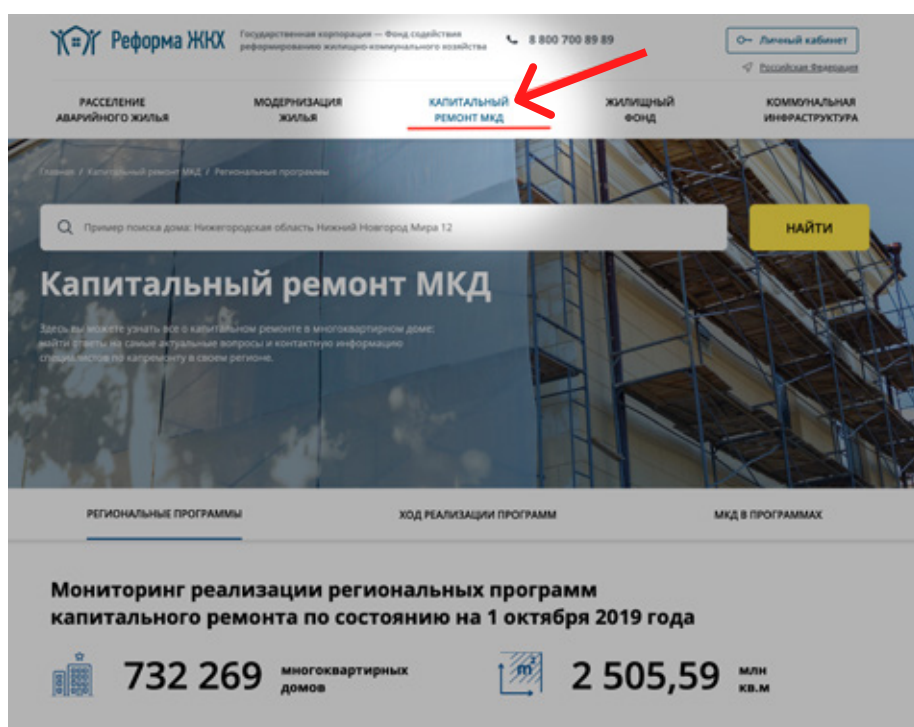
http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2016.pdf

— подробно описаны все необходимые действия во время капитального ремонта, в том числе, как правильно собрать и провести общее собрание, какие подготовительные процедуры для этого нужны, как вовлечь соседей, как правильно оформить итоги собрания и направить их в фонд капитального ремонта, что такое спецсчет.

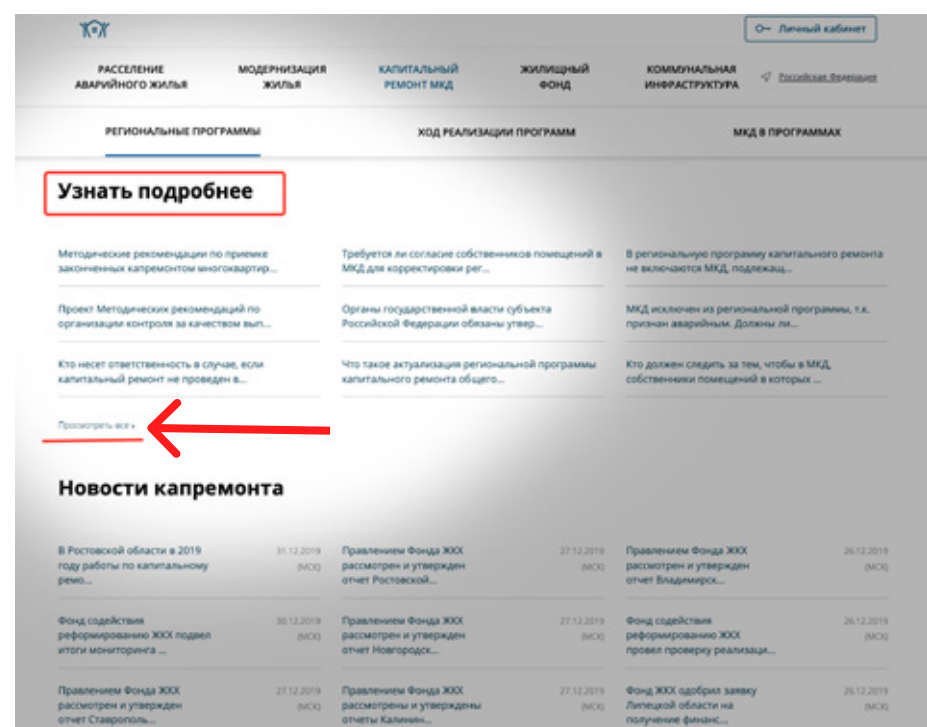
На сайте каждого регионального фонда всегда выложены актуальные местные законы и полезные материалы, на которые можно ссылаться в спорных ситуациях. Найти их можно чаще всего в разделе — **Для собственников**.

Как перевести законы на человеческий язык

Разобраться в законодательстве помогут короткие информационные статьи на портале **Реформа ЖКХ** - www.reformagkh.ru.



На главной странице — раздел **Капитальный ремонт**



Листаем вниз до заголовка **Узнать подробнее**.

В этом разделе вся информация по капитальному ремонту оформлена в виде вопросов и емких ответов со ссылками на законы.