Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома: советы и рекомендации**

Практически перед всеми жильцами верхних этажей в многоквартирных домах периодически возникает достаточно неприятная проблема – необходимость в ремонте крыши. В домах старой постройки это уже не только вопрос устранения протечек, но и обрушения крыши. И если в частном секторы понятно, кто за это отвечает, то в случае многоквартирного дома – это задача со многими неизвестными, начиная от технических вопросов до финансовых.

Сегодня при ремонте крыш используются высокотехнологичные материалы и технологии, что позволяет значительно увеличивать их технические и эксплуатационные характеристики. Масштабы и износ кровли, естественно, могут отличаться, и в соответствии с этим отличаются и виды проводимых работ – частичный или капитальный.

Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома предусматривает восстановление или замену всех его основных элементов, скажем, внешнего покрытия, стропильной системы, системы водостока и другого при их серьезных повреждениях или при полном обветшании кровли. Трудно даже осмыслить, в какие суммы могут обойтись подобные мероприятия.

Кто финансирует капитальный ремонт кровли многоквартирного дома.
За текущие работы по поддержке состояния крыши домов этого типа, как известно, отвечает управляющая компания. Стоимость этих услуг заведомо включена в ежемесячную квартплату жителей.

 Но когда встает вопрос капитального ремонта, имеет смысл воспользоваться региональной программой капремонта жилых домов в рамках закона «О Фонде содействия реформированию ЖКХ». Речь в этом случае может идти об очень серьезных суммах, а эта программа позволяет почти полностью переложить бремя финансирования преобразования жилья с граждан на государство.

**Как принять участие в Программе капремонта** По условиям Программы управляющим организациям оказывается финансовая поддержка до 95% стоимости работ согласно смете. В перечень работ по ремонту кровли программы, в частности, входят:

* замена водостока;
* замена кровельного покрытия, включая также отдельные ее элементы;
* восстановление температурного режима в чердачных помещениях, а также влажности;
* покрытие деревянных конструкций противопожарными и антисептическими составами.

Какие конкретные действия необходимо предпринять
Обсудить на общем собрании собственников вопрос, нуждается ли крыша капитальном ремонте, и вынести соответствующее решение.

Основанием для этого должен послужить осмотр объекта либо представителями УК, либо совета собственников.

Далее составляется типовая дефектная ведомость на проведения соответствующих работ на крыше. Она включает:

1. результаты обследования – место и характер повреждений;
2. возможные методы выполнения работ.

Нелишним будет приложить к ведомости фотографии повреждений, лучше цветные.

* Смета и техзадание, договор на его проведение.
* Погасить задолженности по квартплате, если таковые имеются.
* Подать заявление на ремонт крыши здания по Госпрограмме в органы МСУ.

Полный список документов представлен в управляющей организации.

Ответ о предоставлении субсидии представляется в УК или уполномоченному представителю совладельцев за 10 рабочих дней.

**Как организовать ремонт кровли**

Жильцы дома обращаются в ЖЭУ или УК, после чего работники этих организаций связываются с подрядной компанией, специализирующейся на деятельности подобного рода.

Специалистами подрядчика диагностируется состояние крыши, составляется ведомость дефектов, подлежащих исправлению, смета расходов и техническое задание. Все это должно быть включено в пакет документов.

В техзадании четко описываются положения предполагаемых работ, каждый этап, который будет выполнять бригада подрядчика и предъявлять при сдаче объекта по окончании работ. При составлении техзадания рекомендуется прикладывать схемы и чертежи элементов конструкций и объектов, планируемых к замене или восстановлению. Приветствуется наличие в пакете документов технологической карты.

В смету на восстановление включают следующие виды работ:

* демонтаж – он может носить постоянный характер или временный, то есть только на время строительных работ;
* установка;
* новые материалы;
* восстановление имевшихся конструкций на своих местах.

Каждый пункт сметы сопровождается указанием стоимости работ за некоторую единицу измерения.

После подготовки сметы между подрядчиком и заказчиком подписывается типовой договор на [ремонт кровли](http://stylekrov.ru/remont-ploskoj-krovli-varianty.html), в котором должны быть оговорены условия осуществления работ:

* сроки,
* форс-мажорные обстоятельства, скажем, ситуация, когда при ремонте затопило нижние помещения,
* отклонения от графика и связанные с ними в связи штрафы,
* какая ответственность налагается на стороны за нарушение пунктов договора.

Между сторонами могут возникать недовольство или претензия на некачественный ремонт кровли или другие спорные моменты. При правильно оформленных документах спор можно разрешить в судебном порядке.

Если ваш многоквартирный дом по определенным причинам не может получить у государства финансовую помощь, тогда итоговую стоимость выполняемых работ делят поровну между владельцами квартир, то есть между совладельцами общего имущества.