

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ, ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ И РАЗРЕШЕНИЮ КОНФЛИКТОВ, СВЯЗАННЫХ С НЕДОСПУСКОМ СОТРУДНИКОВ ПОДРЯДЧИКА В ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

	Причины конфликтных ситуаций	Как узнать заранее о риске возникновения конфликта	Как повлиять на ситуацию, чтобы предотвратить возникновение конфликта	Как помочь в разрешении возникшего конфликта
1.	<p>Опасения повреждения внутренней отделки, оборудования квартиры</p>	<p>Риск возникновения конфликта может быть обусловлен двумя причинами: 1. опасение повреждения отделки и/или оборудования квартиры из-за неправильных действий либо бездействия подрядчика; 2. опасение, что будет разрушена установленная собственником отделка, если она препятствует доступу к инженерным сетям, или что вскроются факты нарушения собственником требований к переустройству или перепланировке квартиры. Необходимо как можно раньше выяснить, в каких помещениях при ремонте жильцы закрыли доступ к внутридомовым инженерным сетям, и разъяснить собственникам, что согласно п. 10.6. Свода правил 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»</p>	<p>1. Чтобы уменьшить опасения собственников помещений, что подрядчик нанесёт вред отделке и оборудованию квартиры, рекомендуется при проведении общих собраний и при личных встречах донести до собственников помещений следующее: - в рамках конкурсного отбора подрядчиков к ним применяются требования к квалификации работников; - положение о возмещении подрядчиком причиненного им вреда включается в договор о выполнении капитального ремонта; - возможно страхование подрядными организациями риска причинения ими вреда имуществу собственников квартир; - возможно страхование имущества собственника помещения .</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <p>Единственный способ разрешения конфликта - конструктивные переговоры!</p> </div> <p>Необходимо, в первую очередь, понять мотивы собственника помещения, а затем разъяснить собственнику то, чего он не знает или не понимает, и постараться убедить принять рациональное взаимоприемлемое решение. Помогите собственнику устранить причину, по которой он отказывается впускать подрядчика в квартиру: объясните, как минимизировать риски нанесения вреда квартире в процессе</p>

		<p>(актуализированная редакция СНиПа 31-01-2003 (утв. Приказом Минстроя России от 3.12.2016 г. № 883/пр)), «должна быть обеспечена возможность доступа к оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем здания и их соединениям для осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены». Нарушение этого правила является нарушением федерального законодательства (ФЗ от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»), поэтому придётся решать вопрос о демонтаже той отделки, которая мешает доступу к сетям и их ремонту или замене.</p> <p>В этих случаях рекомендуется опросить собственников на предмет того, могут ли они самостоятельно демонтировать внутриквартирную отделку, мешающую доступу к инженерным сетям, или организовать такой демонтаж, а если нет – какая помощь им может потребоваться.</p>	<p>2. Если в квартире установлена внутренняя отделка, мешающая доступу к инженерным сетям для их ремонта или замены, необходимо как можно раньше (до начала капитального ремонта) донести до собственника квартиры, что в соответствии с федеральным законодательством такая отделка должна быть демонтирована.</p> <p>В случае, если аналогичная ситуация выявлена в отношении не одной или двух, а более заметного количества квартир в многоквартирном доме, совету дома рекомендуется найти организацию или специалистов, которые смогли бы качественно и безопасно провести демонтаж отделки, и предложить его услуги собственникам всех таких квартир. Можно договориться с такой организацией / специалистом о скидке с цены работ, если заказ будет достаточно объемным.</p> <p>Чем раньше собственники помещений получают данную информацию, тем больше у них будет времени, чтобы найти</p>	<p>капитального ремонта, подскажите, кто может оказать требуемую финансовую или техническую помощь, убедите, что в случае причинения вреда он будет возмещен.</p>
--	--	--	---	---

			нужные средства и организовать требуемый демонтаж.	
2.	Отсутствие у собственника возможности присутствовать в квартире во время проведения работ	<p>Риск конфликта может быть обусловлен следующими причинами:</p> <p>1. отсутствие собственников в квартире в течение рабочего дня;</p> <p>2. неиспользование квартиры и отсутствие проживающих в ней.</p> <p>Установить заранее, жильцы каких квартир могут присутствовать во время проведения ремонта и обеспечить доступ подрядчикам, поможет опрос, который можно провести путём рассылки и сбора анкет, если есть время, либо путём обхода квартир.</p> <p>Сведениями о собственниках помещений в многоквартирном доме и лицах, зарегистрированных в квартирах, обладает управляющая организация. Если собственники каких-либо помещений не зарегистрированы и не проживают в своих квартирах, разумно для их поиска</p>	<p>Когда будет известна организация–подрядчик, надо получить у неё информацию о сроках начала производства работ, которые будут проводиться внутри квартир. График проведения таких работ нужно довести до сведения собственников перед началом работ по капитальному ремонту, а конкретные даты и время проведения работ согласовать с жильцами помещений, если возможно – предоставить им право выбора. В тех случаях, когда по каким-либо причинам жильцы квартиры никак не смогут присутствовать при проведении ремонта в назначенные сроки, можно обговорить с ними возможность опечатать внутренние помещения квартиры в их присутствии, а те помещения, в которых будут проводится работы, временно освободить от вещей. В этом случае работы могут проводиться в присутствии доверенных лиц собственника</p>	<p>За день до начала проведения работ следует получить подтверждение, что собственники готовы обеспечить доступ в жилые помещения с целью проведения работ по ремонту общего имущества в согласованное время. Собственникам необходимо разъяснить, что недопущение подрядной организации в согласованное с собственником время в период уже начавшегося капитального ремонта может привести к увеличению на неопределенный период перерыва в предоставлении коммунальных услуг. Возникающие при этом материальные издержки могут быть через суд востребованы с виновных</p>

		<p>обратиться в Фонд капремонта Алтайского края , чтобы они получили сведения о местонахождении таких собственников путём межведомственного информационного запроса.</p>	<p>или нанимателя (соседей, членов совета дома, отдельно проживающих родственников, знакомых и т.д.). Согласие собственника с одним из предложенных вариантов должно быть оформлено в письменном виде.</p>	<p>собственников. Собственники могут быть предупреждены о возможности обращения в суд с иском о принудительном допуске в помещение с целью проведения капитального ремонта общего имущества.</p>
3.	<p>Недовольство используемыми при капитальном ремонте материалами, оборудованием</p>	<p>Риск конфликта обусловлен тем, что материалы и оборудование, используемые при капитальном ремонте дома, определяются не самими собственниками помещений, а проектной документацией на капитальный ремонт дома. При этом стоимость материалов и оборудования ограничена «потолком» предельной стоимости капитального ремонта, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капремонт, и определённой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости</p>	<p>Необходимо заранее собрать доступную информацию о материалах и оборудовании, которые на практике используются при проведении капитального ремонта. В случае желания собственников установить повышенные требования к качеству материалов и оборудования за счет дополнительного взноса сверх минимального размера нужно утвердить такое решение на общем собрании и немедленно уведомить Фонд капремонта Алтайского края, чтобы он мог затем учесть это при выставлении платёжных документов, разработке проектной документации и заключении договора с подрядной организацией.</p>	<p>При возникновении конфликта целесообразно обращаться за разъяснениями к специалисту Фонда капремонта Алтайского края, который осуществляет строительный контроль капитального ремонта в данном многоквартирном доме.</p>

		<p>осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт (Жилищный кодекс РФ, ст. 190, ч. 4).</p> <p>Необходимо при подготовке общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта выяснить у собственников помещений, хотят ли они установить требования к качеству используемых материалов и устанавливаемого оборудования и готовы ли они для этих целей на установление дополнительного взноса сверх минимального размера.</p>	<p>После получения уведомления о близком начале капитального ремонта и о том, какая организация будет его выполнять, необходимо убедиться, что установленные собственниками требования к качеству нашли отражение в проектной документации и подрядном договоре. Также нужно убедиться, что приготовленные для применения в доме материалы и оборудование соответствуют проектной документации и подрядному договору. Нужно донести до сведения собственников, что используемые подрядчиком материалы, оборудование определены проектной документацией на капитальный ремонт дома, и что требования к их качеству, экологической безопасности и наличии соответствующей сертификации являются условием подрядных договоров.</p>	
4.	Несогласие с видами, перечнем работ,	Потенциальная угроза конфликта может быть выявлена в ходе подготовки и	Чтобы предотвратить возникновение конфликта, необходимо после получения	При возникновении конфликтной ситуации необходимо разъяснить

	<p>запланированны х региональной программой, сомнения в необходимости проведения в данный период времени запланированны х видов работ</p>	<p>проведения общего собрания собственников, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта.</p>	<p>информации о планируемых региональной программой видах работ и сроках капитального ремонта обратиться в свою управляющую организацию, чтобы она подтвердила необходимость проведения данных видов работ в указанный региональной программой срок или обосновала целесообразность изменения перечня работ или переноса сроков тех или иных видов работ. Нужно донести информацию от управляющей организации до собственников помещений.</p> <p>В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следует согласовать перечень работ с собственниками, найти и обосновать компромиссное решение, учитывающее мнение собственников, и утвердить решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора,</p>	<p>собственнику помещения последствия задержки или переноса на более поздний срок выполнения запланированного вида работ, вызванных действиями собственника по недопущению подрядной организации в квартиру. Собственник должен понять, что несвоевременный капитальный ремонт чреват возникновением аварийных ситуаций. Уведомьте собственника о возможности отнесения на его счет возникающих дополнительных издержек, связанных с его действиями.</p>
--	---	--	---	--

			<p>перечень работ определяется региональной программой, но при необходимости возможен перенос срока работ по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Все принятые общим собранием решения необходимо довести до сведения управляющей организации и/или регионального оператора – Фонда капремонта Алтайского края.</p> <p>Когда все сроки капитального ремонта подтверждены, необходимо довести до собственников информацию о:</p> <ul style="list-style-type: none">– риске возникновения аварийных ситуаций в случае отказа от проведения капитального ремонта;– возрастающих в этом случае объемах работ по текущему ремонту;– необходимости дополнительных сборов с собственников на ликвидацию последствий аварийных ситуаций;– последствиях возможного	
--	--	--	--	--

			переноса сроков работ по капитальному ремонту на последние годы реализации региональной программы капитального ремонта (сокращение объема и качества работ из-за возможного дефицита фонда капитального ремонта, инфляции).	
--	--	--	---	--