

Приступаем к ремонту квартиры

Первым делом следует заключить с фирмой договор подряда на проведение строительно-ремонтных работ в квартире.

По опыту защиты прав потребителей известно, насколько важно каждое слово, "прописанное" в договоре. Поэтому если вы сомневаетесь в условиях, содержащихся в договоре, поступите правильно, перед тем как подписать его, возьмете образец и покажете его юристу. Юрист оценит, насколько учтены в этом документе ваши права и прописаны обязанности строительной фирмы, соблюдены нормы закона.

Если юрист сочтет необходимым внести изменения или дополнения в договор, обратитесь в фирму с предложением сделать соответствующие поправки. Можно составить протокол разногласий по данному договору и в нём предусмотреть дополнительные условия договора.

Неотъемлемая часть договора – смета. В ней расписаны конкретные виды и объёмы работ с указанием цены. Смета должна быть приложена к договору

Вы имеете право ознакомиться с прейскурантом на услуги, оказываемые данной фирмой, который может быть приложен к договору.

Любые непредвиденные расходы, а также незапланированные в договоре работы, оформляются дополнительным соглашением. В случае, если имеются, какие-либо сомнения попросите представителя фирмы обосновать необходимость этих расходов.

К договору также целесообразно разработать график выполнения каждого этапа работ с указанием сроков их выполнения. Он является Приложением к договору, о чём в последнем делается соответствующая запись.

Каждый этап выполненных работ должен быть принят заказчиком (потребителем) и обязательно оформлен в виде акта выполненных работ. Тогда при возникновении любой спорной ситуации сразу будет ясно, кто не прав и в чём именно.

Помните, что если в процессе осуществления ремонта или после его окончания забрезжит судебная перспектива решения возникшего конфликта, то в суде вас обязательно спросят, какими документами вы сможете доказать то или иное обстоятельство, имеющее существенное значение для дела.

Если исполнитель (подрядчик) нарушает сроки, то он не может при этом ссылаться на то, что его, например, подвели поставщики, вовремя не поставив стройматериалы, или на какие-либо другие "уважительные" причины. Исполнитель должен четко себе представлять, что его

взаимодействие с его же контрагентами (третьими лицами) никак не должно влиять на его взаимоотношения с заказчиком (ст. 401 ГК РФ).

Потребителю нужно контролировать каждый этап работ, просматривать, все ли сделано в соответствии с договором (и с графиком если он утвержден) и с надлежащим ли качеством. Если возникают какие-либо претензии к исполнителю, то есть если будут обнаружены какие-либо недостатки в работе, то они должны быть отражены в акте выполненных работ. Затем составляется дополнительное соглашение об устранении этих недостатков с указанием сроков выполнения необходимых работ. Если фирма - исполнитель отказывается устранить недостатки, ремонт можно будет приостановить, составив при этом соответствующий документ, и выполнить необходимые работы с помощью другой фирмы. При этом все свои расходы на 3-х лиц потребитель может предъявить основной фирме, с которой и был заключен договор о проведении строительно-ремонтных работ. Но это опять-таки, повторяю, будет возможно только в том случае, если все претензии потребителя были своевременно отражены, либо в вышеупомянутых актах, либо в дополнительном соглашении с исполнителем.

Когда ремонт заканчивается, заказчиком подписывается общий акт о приеме-сдаче выполненных работ. Перед этим он просматривает все промежуточные акты, которые были составлены в процессе выполнения ремонта. Смотрит, какие недостатки были выявлены, и каким образом они были устранены. В заключительном акте делаются ссылки на эти промежуточные документы. Ни в коем случае не торопитесь! Потому, что в суде потом вам будет очень сложно что-либо доказать, если основной акт будет уже подписан, да при этом ещё и "безграмотно". Лучше в заключительном акте написать следующее: «На момент осмотра объекта строительства (ремонта) претензий не имею». В практике был случай, когда спустя три месяца после завершения дорогостоящего ремонта выявились существенные недостатки: на "отремонтированной" поверхности появились трещины, отклеились обои и т.д.

Если ремонт выполнен качественно и в срок, то этим общим актом и завершается взаимодействие заказчика с исполнителем.

Если же есть претензии к качеству ремонта, то они фиксируются в дефектной ведомости. А далее возможно два варианта. Первый, когда исполнитель устраняет недостатки. Второй – когда исполнитель не собирается ничего исправлять. Тогда заказчик отправляет свои Претензии к исполнителю заказным письмом. Если и это не помогает, то заказчику придется обращаться в суд. Туда нужно идти с полным пакетом документов, которые потребитель собрал в процессе исполнения договора. Суд в ходе рассмотрения дела по существу, скорее всего, назначит проведение строительно-технической экспертизы, которая либо подтвердит ваши претензии к качеству выполненных ремонтно-строительных работ, либо нет.

Как разрешить такую проблему, когда заказчик недоволен качеством работ, а исполнитель утверждает, что качество отличное? В этом случае можно привлечь независимую экспертизу, которая устроит обе стороны. Кто при этом оплачивает проведение экспертизы - решается по обоюдному согласию сторон. Если исполнитель отказывается оплачивать экспертизу, то потребителю придется заплатить за нее самому, однако в случае, если будет установлено, что работы были произведены некачественно, то исполнитель будет обязан возместить расходы связанные с производством данной экспертизы. При этом он ставит в известность исполнителя (опять же заказным письмом с уведомлением о вручении) о том, когда будет проведена эта экспертная оценка. Таким образом, у потребителя будет доказательство того, что он хотел мирным путём решить вопрос, даже оплатил экспертизу и пригласил при этом исполнителя. Предположим, что исполнитель не явился на экспертизу. Тогда потребитель направляет исполнителю копию акта экспертизы заказным письмом. Если экспертиза подтвердит правомерность претензий заказчика, то исполнитель может добровольно устранить недостатки выполненных ремонтно-строительных работ. Если же нет, то потребителю остается только одно – обращаться в суд.