



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

*К докладу Позднякова Валерия Ивановича*

Где деньги «бомонд», на «твой» капремонт?

"И я там был, мёд-пиво пил, по усам текло, а в рот не попало": Концовки (сказок) второго типа часто называются прибауточными. Традиционно функция их определяется как подчёркивание нереальности всего рассказанного, внесение комизма в повествование, "разряжение атмосферы". I. ВАРИАНТ "НЕУДАЧНОГО ПУТИ" 1. "И я там был". Первое утверждение рассказчика в наших концовках сводится к тому, что он присутствовал в описываемом месте и являлся очевидцем заключительных событий собственной сказки. 2. Несъедобное угощение. Попав на "пир", герой-рассказчик, прежде всего, говорит о еде. Однако, как ни странно, все его попытки съесть что-либо оказываются бесплодными. Еда просто не попадает в рот. Помимо этого используются и другие формы для выражения того, что съесть что-либо на загадочном пиру герою было невозможно... /Д. Антонов. Концовки волшебных сказок: попытка прочтения/

В эпиграфе я применил исследования по концовке сказок, так как опасаясь, что сказку о приватизации жилья ожидает тот же конец и изначально был выбран и не тот путь приватизации и в результате было приготовлено то «Несъедобное угощение», которое подразумевалось как жилищное самоуправление. И тут точно в рот жителям ничего не попало, как и в голову не запало! Но главное, чтобы это не был пир во время чумы. Я сознательно взял в кавычки два слова в заглавии своего доклада, чтобы подчеркнуть иной смысл этих слов. В данном случае бомонд не совсем удался для жителей-собственников. Так как они, реально получив в собственность по закону о приватизации «квадратные метры воздуха квартир продукции ГД», что мы с другими общественными экспертами и экспертами из Фонда «Институт экономики города» описали на сайте Вольного экономического общества Москвы, в большинстве своём стали лишь «голым королём» в МКД, о чём я писал в докладе на нашем форуме о земле для МКД и в статье «**Земля и Воля или кому нужны голые короли в МКД и «мёртвые души» ТСЖ?!»** в журнале «Коммунальщик» №11 за 2009г. А вот слово «твой» имеет двойной смысл и тут это означает и необходимость капремонта самого жителя, прежде чем передавать ему полномочия хозяина дома, т.е. подготовка его сознания и взятия им на себя обязанности нести бремя ответственного хозяина дома. А во вторых я напоминаю о том, что сейчас это капремонт дома, в котором жители-собственники ещё не полноценные хозяева и это не их капремонт дома. Итак, рассмотрим что ремонтируется и почему!

По логике капремонт нужен тогда, когда есть причина большого износа и есть собранные на это деньги. В законе № 52 Москвы о капремонте о необходимости капремонта сказано так: «В связи с высокой социальной важностью задачи надлежащего содержания многоквартирных домов и значительными объемами бюджетного финансирования, выделяемого на эти цели, от Правительства Москвы потребовалось обеспечение оптимизации процессов планирования капитального ремонта.

Так, постановлением Правительства Москвы от 11 июля 2006 года N 485-ПП "О планировании капитального ремонта жилищного фонда города Москвы на 2007-2009 гг." определены основные принципы планирования капитального ремонта жилищного фонда, согласно которым согласованные с Мосжилинспекцией адресные перечни:

1) формируются для многоквартирных домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии и требующих в первоочередном порядке проведения капитального ремонта;



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

2) формируются по комплексному и выборочному капитальному ремонту многоквартирных домов с наибольшей степенью износа конструктивных элементов на основании данных мониторинга Мосжилинспекции.

Реализация указанных принципов должна была обеспечить перспективное планирование капитального ремонта жилищного фонда с учетом фактического технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов, однако формирование заданий и титульных списков на 2007-2009 годы показало, что префектурами административных округов города Москвы в работы по капитальному ремонту многоквартирных домов включались не все конструктивные элементы, требующие ремонта, или работы планировались в недостаточном объеме, что не позволяло привести многоквартирный дом в целом в удовлетворительное состояние». По ст. 154 ЖК оплата за капремонт дома входит в состав оплаты за жилое помещение: «2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме». В ст. 158 ЖК говорится о переходе обязанности по оплате за капремонт: «3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома». Но с другой стороны при приватизации жилья по ст. 16 закона о приватизации прежним собственником жилья Государством должен был предварительно выполнен капремонт жилья и в том числе дома! Так что фактически для жителя приватизировавшего жильё начинается новое накопление его оплат с отчислением денег на новый капремонт. Но где эти отчисления и где выполненный капремонт дома Государством? Реально нет ни того, ни другого! Но ведь Государство собственник жилья для нанимателей и тоже обязано отчислять деньги на очередной капремонт. Так о каком капремонте и чего сейчас мы говорим? Если это исполнение ст. 16 закона о приватизации, то заказчик и приёмщик капремонта дома Государство. Но после этого оно должно передать жителю приватизирующему или уже приватизировавшего жильё именно капитально отремонтированное жильё, а это и квартира и дом в целом! Но в договоре передачи жилья нет об этом ни слова! Да и по закону о приватизации в ст. 3 (срочно убранный для скрытия факта изменения условий приватизации) говорится о продолжении для жителя права лишь пользоваться совместно общим имуществом в МКД, а не о передаче этого имущества в совместную собственность. Так что подписывая договор о передаче жилья житель фактически не брал на себя обязанности совладения домом и ответственности за капремонт фактически не своей собственности. Ведь для нанимателя оплаты за капремонт дома нет, да и не может быть и для собственника оплаты на капремонт имущества, которое он не изъявлял согласие брать в совместную собственность. По Конституции РФ собственность нельзя навязать насильно! Эта неопределённость с бременем совместной собственности и отсутствием передачи обязанностей хозяина дома и земли является главной причиной нежелания жителей признавать ответственность за создание наилучших условий проживания в МКД и за состояние дома. Ранее ещё по ЖК РСФСР в ст. 149 указывалось, что расходы на ремонт текущий и капитальный осуществляется за счёт Государственных жилищно – эксплуатационных организаций, а при недостатке из госбюджета. Но по ст. 16 закона о приватизации Государство должно было



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

сделать капремонт жилого помещения и дома, а если это не выполнено, то обязанность капремонта сохраняется. Из обзора законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2007г. в ответе по вопросу 5 по гражданским делам чётко указано: «Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения». Но где акт о произведённом капремонте жилого помещения у жителя? Да и где акт капремонта дома и акт передачи дома в совместную собственность после его капремонта? Да и как проходят капремонты в Москве реально и что уже куча жалоб и судов всем известно и мои коллеги и о правовых проблемах при этом капремонте расскажут в своих докладах и о судебной практике. А о создании фальшивых ТСЖ и списании громадных денег из бюджета Москвы известно тоже уже всем. Даже общепризнанный долг МОЭК в виде переплаты жителями в количестве 8.5 миллиарда рублей списали этой организации на капремонт передаваемого им в собственность комплекса городских коммуникаций. Да и ДЕЗам по постановлению о их приватизации передали в собственность помещения для управления домами! И где теперь полноценному хозяину дома и земли совладеть совместной собственностью, если от неё только «рожки да ножки» оставила московская власть и в том числе без чердаков и подвалов?! И это я и по своему дому лично знаю и по многим другим жители пишут. Да полномочия ответственного собственника представитель собственника «город Москва» исполнять не желает, так как пишет мне в ответ директор районного ГБУИС: «В распоряжении правительства Москвы 1040-РП не сказано о передаче ГБУИС таких обязанностей!» Значит могут творить что хотят, в том числе и с созданием фальшивых ТСЖ? Не даром префект САО Митволь прокурору по этой части писал. Так что уже и сами из приближённых «к власти» подтверждают, что многие чиновники уже «много на себя и себе берут!» В том числе и бюджетные деньги на капремонт отмывают, взамен отмывания домов от грязи.

Так что исполнение своей обязанности государство по капремонту жилого помещения и дома в целом пока доказать не может и нет подписанного жителем акта принятия капитально отремонтированного жилья! По жилищному законодательству жильё и дом «являются» собственностью, а вот чем фактически и в каких кошмарных снах жителям дом и земля является лучше не вспоминать! Но ранее в ЖК РСФСР и в новом ЖК прописано, что капремонт домов, где созданы жилищные кооперативы производится за счёт этих кооперативов! И это тоже основная проблема в создании реального жилищного самоуправления, так как жители опасаются, что не сделанный капремонт домов перейдёт к таким кооперативам и дом останется без капремонта. В законе города Москвы № 52 о капремонте об этом чётко указано: «невыполненные обязательства по капитальному ремонту многоквартирных домов являются основным фактором, препятствующим созданию объединений собственников помещений или выбору частных управляющих организаций. Таким образом, вопрос фактического управления многоквартирными домами собственниками помещений может быть решен после выполнения бывшими наймодателями обязательств по капитальному ремонту этих домов. В противном случае большинство граждан, ставших собственниками после приватизации жилых и нежилых помещений, не смогут самостоятельно устранить накопившийся недоремонт и, следовательно, будут вынуждены нести большие затраты по эксплуатации или ремонту многоквартирных домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Для того чтобы повсеместно заработал механизм самоуправления многоквартирными домами, требуется в короткие сроки привести дома, в отношении которых имеются обязательства бывших наймодателей по выполнению капитального ремонта, в надлежащее техническое состояние».

В послании Президента Путина Федеральному собранию в 2007г. по вопросу капремонта читаем: «Судите сами: из 3 млрд. кв. метров жилого фонда России более половины нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались - не в последние 15 лет: по 40 - 50 лет не ремонтировались. Поэтому мы наблюдаем тревожную тенденцию постоянного увеличения объемов ветхого жилья. Сегодня объем ветхого жилья по стране составляет 93 млн. кв. метров, из них аварийного - более 11 млн. кв. метров: 11,2 млн., если быть точным. Таков масштаб этого, без преувеличения, бедствия. По-другому и не скажешь».

Но закон 185-ФЗ не о капремонте домов, как многие считают ошибочно. Это закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а это и о формировании документации на дом и о формировании нового хозяина дома и его обязанностей. В этой части в ст. 1 закона о целях закона указывается о финансировании Государством в том числе и: «формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом»! А это и есть в том числе создание условий для развития и обучения жилищному самоуправлению и обучению исполнению жителями-собственниками обязанностей хозяина дома и земли!

Вот об этой обязанности ничего не сказано не только в законе о приватизации жилья, но и ЖК РФ! А права жители реализуют когда хотят и как хотят и не лучшим способом и в ущерб даже себе! Так совладение домом это право или обязанность? По ЖК это право, а реально это обязанность! Да и то, что в ЖК прописано как суть управления является обязанностью самих жителей-собственников. Ведь если они не будут вести контроль и требовать исполнения взятых на себя обязанностей управления домом, то не только «наилучших условий проживания» не будет и предоставления качественных коммунальных услуг, а вообще никаких условий не станет. И по ст. 32 п. 10 ЖК результат такого неисполнения обязанностей хозяина дома и земли строго прописан: «10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи». Но вот рыночная цена жилого помещения в таком доме, фактически уже не жилого, будет в размере цены земли. А за развалины дома надо ещё заплатить за его разрушение и вывоз развалин. А вот оплата за землю в ЖК не прописано. Это после вышло письмо, что за землю тоже должна быть выплата собственникам по рыночной цене, но это не закон. А хватит ли у жителей этих копеек на покупку земли в собственность и строительство нового дома? Однозначный ответ – НЕТ!

Так что выход один: накапливать деньги на капремонт и в случае его не эффективности решать вопрос или о переустройстве дома в целом или о новом строительстве. Но вот вопрос о



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

временном проживании на момент полного капремонта дома с перепланировкой или строительством нового дома в законодательстве пока не описан. Естественно это должно быть при поддержке Государства и на льготных условиях. Да и вопрос накоплений на капремонт должен решаться не в частном порядке самими собственниками, а по Государственной программе и с индексацией. Иначе инфляции и другие финансовые проблемы Государства и в мире в целом обесценят эти деньги. Но накопления не должны быть просто накоплениями, а они работают на те дома, для которых капремонт нужен сейчас, а за другие дома потом собственники отремонтированного дома платят новые накопления. Это аналог накоплений на пенсию должен быть!

Вот об этом в ЖК не описано, но в указанном мною выше законе 52 Москвы о капремонте частично этот вопрос описан так: «Положения Жилищного кодекса Российской Федерации определяют принципиально новый подход к организации капитального ремонта жилищного фонда. В соответствии со статьей 36 указанного Кодекса от органов государственной власти не требуется передача ответственности по эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственникам, так как она уже возложена на них в соответствии с указанной статьей. Также на основании статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники должны накапливать средства на капитальный ремонт. Однако до настоящего времени не существует действенного механизма эффективных накоплений, хотя органами исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы разрабатываются соответствующие нормативные правовые акты для создания системы по аккумуляции средств собственников, предназначенных на проведение капитального ремонта. Участие в фондах по накоплению и инвестированию средств на капитальный ремонт должно защитить указанные средства от инфляции и нецелевого использования.

Существует вероятность того, что собственники не осознают полную ответственность за содержание общего имущества многоквартирного дома и даже при наличии механизма эффективных накоплений на капитальный ремонт не воспользуются указанным механизмом. Таким образом, органам исполнительной власти города Москвы требуется документально зафиксировать выполнение обязательств по капитальному ремонту для каждого дома в отдельности. Это обусловлено тем, что если до следующего капитального ремонта собственники не накопят необходимые объемы финансовых средств, органы исполнительной власти города Москвы не смогут проводить капитальный ремонт из-за отсутствия бюджетных оснований (за исключением предоставления в установленном порядке соответствующих субсидий), так как обязательства города Москвы по капитальному ремонту будут выполнены в полном объеме».

Но осознание можно добиться только исполнением обязанностей и наказанием за их не исполнение. Пока только теория кнута и пряника совместно применяемого и действует. Житель ещё не привык сам создавать для себя надлежащие условия проживания и не был приучен к этому в советское время. А тут одними убеждениями дело не решишь!

Так что уже всеми разумными гражданами осознана необходимость не только повсеместного просвещения основ жилищного самоуправления, но и придание ему полноценного права реального местного самоуправления в пределах территории земельного участка отведённого по нормам для МКД! Но в законе о местном самоуправлении нет о таком жилищном самоуправлении ни слова, а есть только об урезанном варианте общественного самоуправления. Так кто же является властью и хозяином на земельном участке и в МКД? Пока нет ни хозяина, ни исполнительной власти, а чаще есть рэкет!



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Вопрос о деньгах жителей на очередной капремонт дома пока не решён, хотя уже есть дома после капремонта и есть норма ЖК об этих накоплениях. А для домов, где жильё в собственности не по закону о приватизации, обязанности Государства делать капремонт нет. А где там накопления на капремонт? Накапливать деньги на счету ТСЖ или ЖСК не эффективно. Да и ассоциации ТСЖ и иных жилищных кооперативов не эффективны в этой части и не защищены от банкротства, как и частные организации объединяющие обслуживание домом ЖСК!

Так что главными по вопросу капремонта домов и реформы ЖКХ в целом стоят две задачи:

- 1.Формирование чувства хозяина дома и земли у собственников МКД и прописывание для них обязанностей хозяина. Передача дома в совместную собственность полноценному коллективному хозяину дома с регистрацией в акте факта и капремонта и факта передачи и описанием что фактически передаётся и в каком состоянии!
- 2.Срочное создание Государственной системы накоплений на капремонт домов по типу накоплений на пенсию.

По моему предложению, как полномочному представителю на конференциях от Общественного движения «Жилищная солидарность», участникам предложен вариант заявления от конференции этой и ранее нами проведённых конференций. Предлагаем дополнить его в процессе докладов и принять окончательный текст. Поручить организаторам конференции и полномочным представителям подписать это заявление конференций и ответы опубликовать на сайте конференции.

С уважением, Валерий Иванович Поздняков, член Координационного совета Общественного движения «Жилищная солидарность» и совета общественных экспертов в ГД при депутате Г.П. Хованской



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

*К докладу Позднякова Валерия Ивановича*

Где деньги «бомонд», на «твой» капремонт?

"И я там был, мёд-пиво пил, по усам текло, а в рот не попало": Концовки (сказок) второго типа часто называются прибауточными. Традиционно функция их определяется как подчёркивание нереальности всего рассказанного, внесение комизма в повествование, "разряжение атмосферы". I. ВАРИАНТ "НЕУДАЧНОГО ПУТИ" 1. "И я там был". Первое утверждение рассказчика в наших концовках сводится к тому, что он присутствовал в описываемом месте и являлся очевидцем заключительных событий собственной сказки. 2. Несъедобное угощение. Попав на "пир", герой-рассказчик, прежде всего, говорит о еде. Однако, как ни странно, все его попытки съесть что-либо оказываются бесплодными. Еда просто не попадает в рот. Помимо этого используются и другие формы для выражения того, что съесть что-либо на загадочном пиру герою было невозможно... /Д. Антонов. Концовки волшебных сказок: попытка прочтения/

В эпиграфе я применил исследования по концовке сказок, так как опасаясь, что сказку о приватизации жилья ожидает тот же конец и изначально был выбран и не тот путь приватизации и в результате было приготовлено то «Несъедобное угощение», которое подразумевалось как жилищное самоуправление. И тут точно в рот жителям ничего не попало, как и в голову не запало! Но главное, чтобы это не был пир во время чумы. Я сознательно взял в кавычки два слова в заглавии своего доклада, чтобы подчеркнуть иной смысл этих слов. В данном случае бомонд не совсем удался для жителей-собственников. Так как они, реально получив в собственность по закону о приватизации «квадратные метры воздуха квартир продукции ГД», что мы с другими общественными экспертами и экспертами из Фонда «Институт экономики города» описали на сайте Вольного экономического общества Москвы, в большинстве своём стали лишь «голым королём» в МКД, о чём я писал в докладе на нашем форуме о земле для МКД и в статье «**Земля и Воля или кому нужны голые короли в МКД и «мёртвые души» ТСЖ?!»** в журнале «Коммунальщик» №11 за 2009г. А вот слово «твой» имеет двойной смысл и тут это означает и необходимость капремонта самого жителя, прежде чем передавать ему полномочия хозяина дома, т.е. подготовка его сознания и взятия им на себя обязанности нести бремя ответственного хозяина дома. А во вторых я напоминаю о том, что сейчас это капремонт дома, в котором жители-собственники ещё не полноценные хозяева и это не их капремонт дома. Итак, рассмотрим что ремонтируется и почему!

По логике капремонт нужен тогда, когда есть причина большого износа и есть собранные на это деньги. В законе № 52 Москвы о капремонте о необходимости капремонта сказано так: «В связи с высокой социальной важностью задачи надлежащего содержания многоквартирных домов и значительными объемами бюджетного финансирования, выделяемого на эти цели, от Правительства Москвы потребовалось обеспечение оптимизации процессов планирования капитального ремонта.

Так, постановлением Правительства Москвы от 11 июля 2006 года N 485-ПП "О планировании капитального ремонта жилищного фонда города Москвы на 2007-2009 гг." определены основные принципы планирования капитального ремонта жилищного фонда, согласно которым согласованные с Мосжилинспекцией адресные перечни:

1) формируются для многоквартирных домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии и требующих в первоочередном порядке проведения капитального ремонта;



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

2) формируются по комплексному и выборочному капитальному ремонту многоквартирных домов с наибольшей степенью износа конструктивных элементов на основании данных мониторинга Мосжилинспекции.

Реализация указанных принципов должна была обеспечить перспективное планирование капитального ремонта жилищного фонда с учетом фактического технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов, однако формирование заданий и титульных списков на 2007-2009 годы показало, что префектурами административных округов города Москвы в работы по капитальному ремонту многоквартирных домов включались не все конструктивные элементы, требующие ремонта, или работы планировались в недостаточном объеме, что не позволяло привести многоквартирный дом в целом в удовлетворительное состояние». По ст. 154 ЖК оплата за капремонт дома входит в состав оплаты за жилое помещение: «2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме». В ст. 158 ЖК говорится о переходе обязанности по оплате за капремонт: «3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома». Но с другой стороны при приватизации жилья по ст. 16 закона о приватизации прежним собственником жилья Государством должен был предварительно выполнен капремонт жилья и в том числе дома! Так что фактически для жителя приватизировавшего жильё начинается новое накопление его оплат с отчислением денег на новый капремонт. Но где эти отчисления и где выполненный капремонт дома Государством? Реально нет ни того, ни другого! Но ведь Государство собственник жилья для нанимателей и тоже обязано отчислять деньги на очередной капремонт. Так о каком капремонте и чего сейчас мы говорим? Если это исполнение ст. 16 закона о приватизации, то заказчик и приёмщик капремонта дома Государство. Но после этого оно должно передать жителю приватизирующему или уже приватизировавшего жильё именно капитально отремонтированное жильё, а это и квартира и дом в целом! Но в договоре передачи жилья нет об этом ни слова! Да и по закону о приватизации в ст. 3 (срочно убранный для скрытия факта изменения условий приватизации) говорится о продолжении для жителя права лишь пользоваться совместно общим имуществом в МКД, а не о передаче этого имущества в совместную собственность. Так что подписывая договор о передаче жилья житель фактически не брал на себя обязанности совладения домом и ответственности за капремонт фактически не своей собственности. Ведь для нанимателя оплаты за капремонт дома нет, да и не может быть и для собственника оплаты на капремонт имущества, которое он не изъявлял согласие брать в совместную собственность. По Конституции РФ собственность нельзя навязать насильно! Эта неопределённость с бременем совместной собственности и отсутствием передачи обязанностей хозяина дома и земли является главной причиной нежелания жителей признавать ответственность за создание наилучших условий проживания в МКД и за состояние дома. Ранее ещё по ЖК РСФСР в ст. 149 указывалось, что расходы на ремонт текущий и капитальный осуществляется за счёт Государственных жилищно – эксплуатационных организаций, а при недостатке из госбюджета. Но по ст. 16 закона о приватизации Государство должно было





«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

сделать капремонт жилого помещения и дома, а если это не выполнено, то обязанность капремонта сохраняется. Из обзора законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2007г. в ответе по вопросу 5 по гражданским делам чётко указано: «Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения». Но где акт о произведённом капремонте жилого помещения у жителя? Да и где акт капремонта дома и акт передачи дома в совместную собственность после его капремонта? Да и как проходят капремонты в Москве реально и что уже куча жалоб и судов всем известно и мои коллеги и о правовых проблемах при этом капремонте расскажут в своих докладах и о судебной практике. А о создании фальшивых ТСЖ и списании громадных денег из бюджета Москвы известно тоже уже всем. Даже общепризнанный долг МОЭК в виде переплаты жителями в количестве 8.5 миллиарда рублей списали этой организации на капремонт передаваемого им в собственность комплекса городских коммуникаций. Да и ДЕЗам по постановлению о их приватизации передали в собственность помещения для управления домами! И где теперь полноценному хозяину дома и земли совладеть совместной собственностью, если от неё только «рожки да ножки» оставила московская власть и в том числе без чердаков и подвалов?! И это я и по своему дому лично знаю и по многим другим жители пишут. Да полномочия ответственного собственника представитель собственника «город Москва» исполнять не желает, так как пишет мне в ответ директор районного ГБУИС: «В распоряжении правительства Москвы 1040-РП не сказано о передаче ГБУИС таких обязанностей!» Значит могут творить что хотят, в том числе и с созданием фальшивых ТСЖ? Не даром префект САО Митволь прокурору по этой части писал. Так что уже и сами из приближённых «к власти» подтверждают, что многие чиновники уже «много на себя и себе берут!» В том числе и бюджетные деньги на капремонт отмывают, взамен отмывания домов от грязи.

Так что исполнение своей обязанности государство по капремонту жилого помещения и дома в целом пока доказать не может и нет подписанного жителем акта принятия капитально отремонтированного жилья! По жилищному законодательству жильё и дом «являются» собственностью, а вот чем фактически и в каких кошмарных снах жителям дом и земля является лучше не вспоминать! Но ранее в ЖК РСФСР и в новом ЖК прописано, что капремонт домов, где созданы жилищные кооперативы производится за счёт этих кооперативов! И это тоже основная проблема в создании реального жилищного самоуправления, так как жители опасаются, что не сделанный капремонт домов перейдёт к таким кооперативам и дом останется без капремонта. В законе города Москвы № 52 о капремонте об этом чётко указано: «невыполненные обязательства по капитальному ремонту многоквартирных домов являются основным фактором, препятствующим созданию объединений собственников помещений или выбору частных управляющих организаций. Таким образом, вопрос фактического управления многоквартирными домами собственниками помещений может быть решен после выполнения бывшими наймодателями обязательств по капитальному ремонту этих домов. В противном случае большинство граждан, ставших собственниками после приватизации жилых и нежилых помещений, не смогут самостоятельно устранить накопившийся недоремонт и, следовательно, будут вынуждены нести большие затраты по эксплуатации или ремонту многоквартирных домов, находящихся в неудовлетворительном состоянии.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Для того чтобы повсеместно заработал механизм самоуправления многоквартирными домами, требуется в короткие сроки привести дома, в отношении которых имеются обязательства бывших наймодателей по выполнению капитального ремонта, в надлежащее техническое состояние».

В послании Президента Путина Федеральному собранию в 2007г. по вопросу капремонта читаем: «Судите сами: из 3 млрд. кв. метров жилого фонда России более половины нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались - не в последние 15 лет: по 40 - 50 лет не ремонтировались. Поэтому мы наблюдаем тревожную тенденцию постоянного увеличения объемов ветхого жилья. Сегодня объем ветхого жилья по стране составляет 93 млн. кв. метров, из них аварийного - более 11 млн. кв. метров: 11,2 млн., если быть точным. Таков масштаб этого, без преувеличения, бедствия. По-другому и не скажешь».

Но закон 185-ФЗ не о капремонте домов, как многие считают ошибочно. Это закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а это и о формировании документации на дом и о формировании нового хозяина дома и его обязанностей. В этой части в ст. 1 закона о целях закона указывается о финансировании Государством в том числе и: «формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом»! А это и есть в том числе создание условий для развития и обучения жилищному самоуправлению и обучению исполнению жителями-собственниками обязанностей хозяина дома и земли!

Вот об этой обязанности ничего не сказано не только в законе о приватизации жилья, но и ЖК РФ! А права жители реализуют когда хотят и как хотят и не лучшим способом и в ущерб даже себе! Так совладение домом это право или обязанность? По ЖК это право, а реально это обязанность! Да и то, что в ЖК прописано как суть управления является обязанностью самих жителей-собственников. Ведь если они не будут вести контроль и требовать исполнения взятых на себя обязанностей управления домом, то не только «наилучших условий проживания» не будет и предоставления качественных коммунальных услуг, а вообще никаких условий не станет. И по ст. 32 п. 10 ЖК результат такого неисполнения обязанностей хозяина дома и земли строго прописан: «10. Признание в установленном Правительством Российской Федерации порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции является основанием предъявления органом, принявшим решение о признании такого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, к собственникам помещений в указанном доме требования о его сносе или реконструкции в разумный срок. В случае, если данные собственники в установленный срок не осуществили снос или реконструкцию указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию для муниципальных нужд и соответственно подлежит изъятию каждое жилое помещение в указанном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию, в порядке, предусмотренном частями 1 - 3, 5 - 9 настоящей статьи». Но вот рыночная цена жилого помещения в таком доме, фактически уже не жилого, будет в размере цены земли. А за развалины дома надо ещё заплатить за его разрушение и вывоз развалин. А вот оплата за землю в ЖК не прописано. Это после вышло письмо, что за землю тоже должна быть выплата собственникам по рыночной цене, но это не закон. А хватит ли у жителей этих копеек на покупку земли в собственность и строительство нового дома? Однозначный ответ – НЕТ!

Так что выход один: накапливать деньги на капремонт и в случае его не эффективности решать вопрос или о переустройстве дома в целом или о новом строительстве. Но вот вопрос о



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

временном проживании на момент полного капремонта дома с перепланировкой или строительством нового дома в законодательстве пока не описан. Естественно это должно быть при поддержке Государства и на льготных условиях. Да и вопрос накоплений на капремонт должен решаться не в частном порядке самими собственниками, а по Государственной программе и с индексацией. Иначе инфляции и другие финансовые проблемы Государства и в мире в целом обесценят эти деньги. Но накопления не должны быть просто накоплениями, а они работают на те дома, для которых капремонт нужен сейчас, а за другие дома потом собственники отремонтированного дома платят новые накопления. Это аналог накоплений на пенсию должен быть!

Вот об этом в ЖК не описано, но в указанном мною выше законе 52 Москвы о капремонте частично этот вопрос описан так: «Положения Жилищного кодекса Российской Федерации определяют принципиально новый подход к организации капитального ремонта жилищного фонда. В соответствии со статьей 36 указанного Кодекса от органов государственной власти не требуется передача ответственности по эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственникам, так как она уже возложена на них в соответствии с указанной статьей. Также на основании статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники должны накапливать средства на капитальный ремонт. Однако до настоящего времени не существует действенного механизма эффективных накоплений, хотя органами исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы разрабатываются соответствующие нормативные правовые акты для создания системы по аккумуляции средств собственников, предназначенных на проведение капитального ремонта. Участие в фондах по накоплению и инвестированию средств на капитальный ремонт должно защитить указанные средства от инфляции и нецелевого использования.

Существует вероятность того, что собственники не осознают полную ответственность за содержание общего имущества многоквартирного дома и даже при наличии механизма эффективных накоплений на капитальный ремонт не воспользуются указанным механизмом. Таким образом, органам исполнительной власти города Москвы требуется документально зафиксировать выполнение обязательств по капитальному ремонту для каждого дома в отдельности. Это обусловлено тем, что если до следующего капитального ремонта собственники не накопят необходимые объемы финансовых средств, органы исполнительной власти города Москвы не смогут проводить капитальный ремонт из-за отсутствия бюджетных оснований (за исключением предоставления в установленном порядке соответствующих субсидий), так как обязательства города Москвы по капитальному ремонту будут выполнены в полном объеме».

Но осознание можно добиться только исполнением обязанностей и наказанием за их не исполнение. Пока только теория кнута и пряника совместно применяемого и действует. Житель ещё не привык сам создавать для себя надлежащие условия проживания и не был приучен к этому в советское время. А тут одними убеждениями дело не решишь!

Так что уже всеми разумными гражданами осознана необходимость не только повсеместного просвещения основ жилищного самоуправления, но и придание ему полноценного права реального местного самоуправления в пределах территории земельного участка отведённого по нормам для МКД! Но в законе о местном самоуправлении нет о таком жилищном самоуправлении ни слова, а есть только об урезанном варианте общественного самоуправления. Так кто же является властью и хозяином на земельном участке и в МКД? Пока нет ни хозяина, ни исполнительной власти, а чаще есть рэкет!



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
**«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»**



«Домофоны Столицы»

Вопрос о деньгах жителей на очередной капремонт дома пока не решён, хотя уже есть дома после капремонта и есть норма ЖК об этих накоплениях. А для домов, где жильё в собственности не по закону о приватизации, обязанности Государства делать капремонт нет. А где там накопления на капремонт? Накапливать деньги на счету ТСЖ или ЖСК не эффективно. Да и ассоциации ТСЖ и иных жилищных кооперативов не эффективны в этой части и не защищены от банкротства, как и частные организации объединяющие обслуживание домом ЖСК!

Так что главными по вопросу капремонта домов и реформы ЖКХ в целом стоят две задачи:

- 1.Формирование чувства хозяина дома и земли у собственников МКД и прописывание для них обязанностей хозяина. Передача дома в совместную собственность полноценному коллективному хозяину дома с регистрацией в акте факта и капремонта и факта передачи и описанием что фактически передаётся и в каком состоянии!
- 2.Срочное создание Государственной системы накоплений на капремонт домов по типу накоплений на пенсию.

По моему предложению, как полномочному представителю на конференциях от Общественного движения «Жилищная солидарность», участникам предложен вариант заявления от конференции этой и ранее нами проведённых конференций. Предлагаем дополнить его в процессе докладов и принять окончательный текст. Поручить организаторам конференции и полномочным представителям подписать это заявление конференций и ответы опубликовать на сайте конференции.

С уважением, Валерий Иванович Поздняков, член Координационного совета Общественного движения «Жилищная солидарность» и совета общественных экспертов в ГД при депутате Г.П. Хованской