



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

*Материалы к докладу Позднякова Валерия Ивановича*

**Кап..., кап..., кап..., - Капремонт? Первоочерёдность и обязанности  
капремонта дома, его хозяина или всего жилищного законодательства!**

В США, как известно, давно действует «Билль о правах», а в России уже пять лет бездействует «Былль о правах» в виде ЖК! Но ещё ранее его бездейственность была предрешена условиями приватизации жилья и изменениями условий приватизации впоследствии вопреки гарантии президента Пугина в обращении к народному собранию. Ранее в своих статьях и докладах на других конференциях я эту тему уже освещал, но появляются всё новые факты. Вот сейчас, в дополнение к изменениям условий приватизации добавлением в нарушение договора передачи жилья обязанностей эксплуатации дома собственнику, реально встает вопрос об отмене бесплатности приватизации. Я имею в виду введение в скором времени налога и за ОИ МКД и за землю в составе ОИ МКД! А это не малые деньги и таким образом бесплатная приватизация жилья превращена будет государством в её покупку «в рассрочку» и сейчас наступит момент «погашения кредита оплатой налога»!

Но это как вступление к основной теме о капремонте, хотя с ним тоже в законодательстве не всё понятно и ясно! Если смотреть по нормам ст. 16 закона о приватизации и нормам 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», то капремонт будет только для домов застройки до 1991 г. и не по причине большого процента износа, а как исполнение условий приватизации жилья. Но это по закону обязанность Государства и оно тут и заказчик и исполнитель! Собственники МКД тут просто как статисты по закону и как «посторонние наблюдатели»! Так что лицевой стороной «медали» капремонта везде описывается эта норма ст. 16 закона о приватизации. Но об обратной стороне этой «медали» замалчивают чиновники и государство. А суть там в том, что жители всегда платили отчисления на капремонт дома и жилья и это и в ст. 154 ЖК прописано: «Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

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».

Так чья это обязанность и кто должен исполнять её и делать капремонт дома и жилья в целом? Нормы законодательства описывают это однозначно: Содержание собственности и её капремонт является обязанностью собственника и хозяина дома. Но по закону о приватизации собственник жилья и дома изменился и для жилья был подписан договор передачи жилья, но фактически передали не жильё, а «квадратные метры воздуха квартир», о чём в дискуссии на сайте «Вольное Экономическое общество Москвы» мы с разумными коллегами из Фонда «Институт экономики города» выяснили! А вот обязанности по эксплуатации дома и сам дом был навязан «в нагрузку» без согласия жителей и без акта и факта передачи этой собственности, так что домом продолжают владеть и хозяйничать через продажных чиновников коммерсанты разных мастей! Государство уже не хозяин дома по закону, а житель-собственник не хозяин в силу отсутствия и самого полноценного собственника дома и отсутствия факта передачи дома новому хозяину. А собственность бесхозную мошенникам легче всего прибрать к своим липким рукам, что и происходит повсеместно! Ведь по нормам ЖК РФ у собственника помещения в доме нет права собственности на ОИ МКД и на дом в

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году  
для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

целом и землю. У него по закону лишь «доля в праве собственности»! И такая нелёгкая эта его доля, что Государство не в силах передать дом как собственность и не определило, кто новый хозяин дома! По смыслу законодательства хозяин тот, у кого есть полноценное право собственности и на кого эта собственность зарегистрирована! А на кого зарегистрирован дом и у кого есть 100% права собственности на дом? Законодатель предлагает робко лишь создать этого нового собственника, объединив добровольно всех жителей-собственников и собственников-коммерсантов в МКД! Но понятно любому, что это не совместимые «члены сообщества» и по жизни и по разности интересов, в том числе и по вопросам владения и распоряжения ОИ МКД и содержания дома в целом. Т.е. создать полноценного собственника дома, соединив в одно целое разрозненные доли права собственности не реально, как и создать полноценного собственника и хозяина дома! Так кто тогда будет заказчиком капремонта дома и кому обязан его исполнитель дом сдать после капремонта и кто этот капремонт контролировать обязан? Законодатель об этом умалчивает. Нормы ст. 20 ЖК тут применить сложно, так как там о нормах и правилах содержания дома прописано, а капремонт досрочный означает не соблюдение этих норм и правил и слабый контроль государства! А если чиновник будет и заказчиком и контролёром по расходу денег жителей при капремонте, то понятно, в чьих карманах эти деньги окажутся, а жители окажутся «у разбитого корыта» по условиям известной сказки!

Но по капремонту в части технической и процедуры его проведения мало что изменилось и тут практику хорошую надо искать и применять. О фактах безобразий при этом так называемом «капремонте» расскажут мои коллеги из Общественного Движения «Жилищная солидарность» и другие докладчики, кто был или сам участником капремонта в своём доме или принимал участие в судебных делах. Я остановлюсь на другом капремонте и на том, для чего и для кого этот капремонт нужен и кто обязан в дальнейшем не допустить преждевременный капремонт дома! Ведь есть проблема иная и иные причины «капремонта» в головах жителей для изменения отношения к дому и осознания того, что обязанности хозяина дома государство переложило на их плечи, не спросив согласия! Но если жильё «дарённый конь жителям Трои», то обязан ли житель заглядывать в зубы ему вопреки известной поговорке и должен ли он знать что «внутри» этого «дарённого коня»?!

Возможно этот капремонт «умов и голов» жителей самый сложный и он почти не описан в законодательстве! Да и само жилищное законодательство России требует и капитального ремонта и полной переделки. И в этой части наша коллега Галина Петровна Хованская, при нашей поддержке общественности и в том числе общественного совета Хованской, уже активно занимается, при известном противодействии этому чиновников. Но вот вопросы просвещения жилищного самоуправления в России слабо рассмотрены и можно говорить только о личной инициативе отдельных общественных организаций и движений, в том числе и Движения «Жилищная солидарность», полномочным представителем которой на этой конференции я являюсь. Жилищное просвещение в России не только слабо организовано, но есть факты подмены этого нужного просвещения при попустительстве Государства «фальшивыми принципами пользования домом»! Я имею в виду не только литературу, оплаченную в массовом порядке так называемым «Агентством США по международному развитию /Россия», но и факты дискредитации самого жилищного самоуправления созданием в массовом порядке чиновниками совершенно безнаказанно за бюджетные деньги сотни и тысячи фальшивых ТСЖ и в том числе только для подписания акта некачественного капремонта дома! Это уже и сами нормальные руководители местной власти на местах

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году  
для профессиональных управленцев смотрите на сайте [www.ukmkd.ru](http://www.ukmkd.ru)**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция  
«Капитальный ремонт  
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

осознают, и я имею в виду обращение префекта северного округа Москвы Митволя в прокуратуру по части создания таких фальшивых ТСЖ и некачественного управления домами, теперь уже частными ДЕЗами, и отсутствия отчёта перед жителями на что потрачены собранные с них деньги! То, что капремонт домов на деньги выделенные Фонду реформирования ЖКХ не хватит даже для начала капремонта, было понятно и изначально! Но тут выяснились после проверок, что члены этого фонда тратили эти деньги на «капремонт» себя лично и на создание «вип-условий» для деятельности фонда! Так может этот фонд и создавался для того, чтобы деньги ушли в никуда? Но это работа для прокуратуры, а для жителей главная работа в том, чтобы стать полноценным хозяином дома и при капремонте дома быть не созерцателем со стороны, а заказчиком и контролёром всех работ. Это наши деньги и для нас жильё отремонтировать обязано государство по закону о приватизации. Ведь там именно и сказано, что государство обязано передать жителям предварительно капитально отремонтированное жильё! А это не квадратные метры воздуха квартир, что нам бросили как обглоданную кость чиновники, а и дом, и вся положенная земля и создание необходимых условий для проживания и в городе и в стране в целом! Не зря девиз нашего движения «Жилищная солидарность»: «Дом - наш, земля – наша, город – наш!» Но возникает вопрос: «А для кого и за кого Государство»? Пока, судя по корявому жилищному законодательству, Государство играет на одну руку с бизнесом и оставляет жителей в числе проигравших! В частности в Москве происходит полный беспредел и тут даже есть законодательные инициативы правительства Москвы в нарушение Федерального законодательства не только не отдавать дома и землю жителям, но и предлагать передавать землю не собственности и бесплатно, как прописано в ГК и ЖК, а в аренду по рыночной стоимости! Есть ли предел этому беспределу чиновников и куда смотрит Президент РФ и прокуратура России?!

Ведь никто не отменял накопительную оплату за капремонт и ответственность Государства по возврату этих вложенных жителями денег проведением этого полноценного капремонта, в том числе и «капремонта» отношений в МКД с созданием полноценного хозяина дома с передачей по акту ему капитально отремонтированного жилья и всей земли для МКД!

Конференция правомочна направить заявление правительству РФ по всем выявленным проблемам капремонта и отсутствия акта и факта передачи капитально отремонтированного дома и всей положенной земли для МКД новому хозяину дома, предварительно созданного и обученного с помощью и при поддержке Государства! Предлагаю прописать основные заявления конференции и принять их на нашей конференции согласно решению членов! Без создания прав и правил полноценного и ответственного по закону хозяина дома и земли не может быть полноценного исполнения норм закона о приватизации и полноценного ответственного хозяина дома и всей положенной земли для МКД!

*Член совета жилищных экспертов в ГД РФ при депутате Г.П. Хованской, полномочный представитель на конференциях и член КС Общественного движения «Жилищная солидарность», Валерий Иванович Поздняков.*