



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Материалы к докладу Гуменюка Вячеслава Степановича

Главная задача, не решаемая при реализации программ капитального ремонта
многоквартирных домов

При том, что специалисты сферы ЖКХ неоднократно высказывали мысль о необходимости проведения реформы жилищно-коммунального хозяйства при непосредственном и самом активном участии собственников помещений многоквартирных домов, что именно интерес граждан в сохранении своего жилища и улучшении условий проживания даст максимальный эффект в решении проблемы жилищной нужды, ситуация к настоящему времени к лучшему существенно не изменилась: по-прежнему вопросами улучшения условий жизни занимаются преимущественно органы власти, нередко весьма неэффективно, подчас в собственных корыстных интересах.

В нормативно-правовых документах как федерального (Федеральный закон «О фонде содействия реформированию ЖКХ»), так и регионального уровней (например, Закон города Москвы №52 «О городской целевой программе капитального ремонта жилых домов на 2008-2014 годы») ни слова не говорится о пробуждении и воспитании у граждан чувства хозяина, ответственности за сохранность своего дома, сохранность собственного имущества.

Мы же считаем, что эта задача имеет первостепенное значение, чем сугубо техническая по приведению жилых домов в надлежащее состояние, обеспечивающее комфортные условия проживания. Капитальный ремонт жилых домов, по нашему мнению, – это не только и не столько возврат органами власти собственникам жилых помещений финансового долга по недоремонту в виде выполнения определенного перечня работ, это – прежде всего «возврат долга», связанного с подавлением государственными структурами у россиян чувства хозяина, в том числе за более чем 80-летнюю историю советского государства. Возврат именно этого долга тем более актуален, что чувство хозяина у россиян не имело почвы для естественного развития многие века, а периоды его пробуждения, скажем, в периоды столыпинских реформ или новой экономической политики после военного коммунизма были кратковременны и нередко завершались жесткими репрессиями в отношении рискнувших стать самостоятельными хозяевами.

Нередко сферу ЖКХ нередко называют «островком социализма», поскольку здесь широко сохраняется государственное управление и регулирование. С нашей точки зрения, на самом деле в по существу рыночных отношениях в различных сферах хозяйственной и экономической деятельности в России занято незначительное меньшинство населения, и эти сферы представляют небольшие «островки» в море преимущественно нерыночных отношений. Сегодня основная масса россиян также далека от подлинного рынка, также не чувствует себя его участниками, как и двадцать лет назад. Однако, мы считаем, именно сфера ЖКХ, именно «этот островок социализма» может вырасти в целый континент эффективно хозяйствующих людей.

Эта уверенность основана на том, что: а) в многоквартирных домах сегодня проживает подавляющее большинство россиян, могущих решать его судьбу только совместно, однако эти дома в большинстве своем требуют капитального ремонта, который не проводится в регламентные строки, а новое строительство не успевает компенсировать сокращение жилищного фонда; б) что подавляющая часть граждан России не имеют право по закону получить бесплатное жилье как малоимущие, но в то же время не могут его купить, поскольку не имеют достаточно средств, обладая единственной возможностью остаться «с крышей над головой» путем сохранения существующего жилья; в) при том, что большая часть жилых помещений находится в частной собственности; г) нередко приватизированное жилище стоит значительные средства, а условия для его сохранения самими собственниками не созданы; д) наличие теплого жилища в нашей северной стране равносильно возможности физически выжить.

Однако это возможно это при кардинальной перестройке политики государственных органов, которая во всех ее проявлениях должна строиться в первую очередь на выполнении задачи пробуждения



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

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



«Домофоны Столицы»

чувства хозяина у россиян. Каждая очередная государственная программа должна иметь соответствующий раздел, предусматривающий просветительскую, учебную и методическую работу.

К сожалению, ничего подобного в нынешних программах капитального ремонта жилых домов нет.

Мы считаем, что каждый собственник помещения перед началом реализации программы ремонта в своем доме должен получать брошюру, из которой он мог бы почерпнуть минимальные знания о сущности и цели реформы ЖКХ, о важности сохранения своего нередко единственного жилища, о том, что собой представляет многоквартирный дом, о перечне основных работ по содержанию и ремонту общего имущества, о видах работ при проведении капитального ремонта дома. Активная часть жителей должна иметь возможность посещать бесплатные краткосрочные курсы по этой теме. Все собственники помещений, проявляющие желание, должны обладать правом непосредственно или через своих представителей участвовать в обследовании технического состояния дома и подготовке соответствующего заключения, разработке проекта ремонта, составлении перечня и сметы работ, выборе подрядных организаций, контроле выполнения работ и, наконец, в их приемке. И все эти права должны быть прописаны законодательно. Чем больше собственников конкретного дома сознательно будут привлечены ко всем перечисленным видам деятельности, тем больший успех будет при «лечении» дома, тем более продолжительно будет его жителями сохраняться «здоровым» конкретный дом и больше их готовность поддерживать в нем чистоту, порядок и уют.

Собственник помещения не становится хозяином в своем доме, если ему, как нередко это делается сегодня, местные органы власти «дарят» кое-как проведенный ремонт дома, Наоборот, хозяин в доме появляется тем скорее, чем больше отдельных собственников помещений лично в той или иной степени участвуют во всех работах по сохранению дома.

Сегодня же собственникам помещений органы власти предлагают только принять решение о проведении капитального ремонта на общем собрании, остальные их права не прописаны, видимо, по той причине, что, как полагают чиновники, они вкладывают минимальную часть личных средств в ремонт, или, как в Москве, не вкладывают ничего, значит и не могут «заказывать музыку».

Однако, по нашему мнению, подобные рассуждения в корне не верны. Если собственникам помещений возвращается долг по непроизведенному ремонту дома, то это средства уже не дающей стороны, а получающей. Долг – это возвращаемый кредит, а не получаемый. Поэтому и право распоряжения им должно быть на стороне получателя. Задача бывшего наймодателя и пользователя жилого помещения, приватизировавшего его, договориться прежде всего о сумме долга, форме и порядке его погашения, подписав соответствующее соглашение. Подписание такого соглашения должно быть также закреплено федеральным законом. Без его подписания вместе с актом получения средств или выполнения работ каждым собственником помещения (в том числе и в судебном порядке) долг не должен списываться.

А что же происходит сегодня? Вот один из показательных примеров. Несколько многоквартирных домов на Северо-Западе Москвы по ул. Академика Бочвара. По результатам обследования дома Институтом МосжилНИИпроект, проведенным два года назад, физический износ домов не более 30%, но по последним данным некой коммерческой организации, представителей которой в домах никто не видел, - уже более 50%. Хотя два года назад в домах уже проводился ремонт крыш и менялась система холодного водоснабжения, это не помешало Департаменту капитального ремонта жилых домов города Москвы вновь заказать подрядчику их выполнение, что последний и сделал, причем с худшим качеством, чем два года назад. Решения общих собраний собственников помещений о создании товариществ собственников жилья как условия проведения в домах ремонта опротестовано жителями в суде, на очереди



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

опротестование решения о проведении капитального ремонта. Прокуратурой заведено уголовное дело по факту подлога при подготовке документов, касающегося такого решения. Более 120 собственников помещений (то есть примерно каждая шестая квартира) отказались пустить рабочих подрядной организации для выполнения работ по замене надежных труб системы централизованного теплоснабжения, добротного заделанных в стеновых панелях. Префектом округа совместно с руководителем Департамента капремонта принято решение на собрании жителей в эти квартиры не входить, соединив старые трубы с новыми. Однако уже после выполнения работ в соответствии с этим решением на жителей-отказников управляющая организация подала в суд для обеспечения доступа в квартиры. А одному из активистов тепло в квартиру вообще не подали и она находится в зимнее время без отопления уже более квартала. Разве проведение капремонта таким образом – это пробуждение чувства собственника? Нет, это, скорее, его очередные похороны на длительное время.

Сопредседатель Общественного движения
«Жилищная солидарность»,
член Общественного совета города Москвы,
специалист Аппарата уполномоченного
по правам человека в городе Москве

В.С.Гуменюк