

Вопрос ребром

Платить или не платить?

(Окончание. Начало на стр. 1)

Более того, людям непонятно, кто будет распорядиться этими деньгами и на что они будут расходоваться. У нас в Тольятти дома более-менее молодые. Не уйдут ли деньги из фонда на капитальный ремонт домов в города, где есть куда более ветхие дома, например, в Самару или Октябрьск? Не истратят ли их на подготовку к чемпионату мира по футболу или еще что-то?

По моему мнению, эти средства должны быть закреплены за каждым домом. Должно быть соответствующее региональное законодательство, обязывающее регионального оператора следить за тем, чтобы деньги на капремонт аккумулировались на каждом доме и никуда не тратились. Должен составляться социальный паспорт каждого дома для того, чтобы региональный оператор мог учитывать особенности каждого дома, платежеспособности его жильцов.

К тому же, на мой взгляд, многие люди просто не замотивированы платить сбор на капремонт. Пенсионерам, которым по 70 лет, предлагают по 30 лет ждать капитального ремонта. Поэтому многие из них вообще не видят смысла платить за него.

Затянулась проблема с жильцами общежитий АвтоВАЗа. В то время, когда их передавали на баланс города, экс-министр Капустин пообещал 500 млн руб. на капитальный ремонт. Потом власти забыли о своем обещании, хотя у нас есть документы и видеозаписи с данными обещаниями.

Недавно жильцы общежитий выходили с предложением о том, чтобы им перенесли сроки капитального ремонта с 2017-2018 годов на следующий год. На что они получили ответ за подписью вице-губернатора Нефедова, где было сказано, что это невозможно, потому что есть отставание по графику капремонта домов, которые планировалось отремонтировать в 2014 году.

Кстати, есть вероятность того, что многие из тех домов, капитальный ремонт которых запланирован в ближайшие годы, в указанные сроки так его и не дождутся. Высока вероятность того, что средства на капремонт таких домов в ближайшее время с жильцов не соберутся. Не собрали – значит, вы и виноваты. Уже есть повод для оправданий у региональных и федеральных властей. Есть сведения, что в связи с этим уже рассматривается вопрос о переносе сроков капремонта более 200 домов по городу Тольятти. Они это называют «изменением вида работ». Но по сути это одно и то же.

Чтобы повысить собираемость, нужно, чтобы у населения появилось доверие к этой системе. А для этого нужно сделать систему сбора средств на капремонт прозрачной и понятной, и тогда люди будут мотивированы и заинтересованы. Поэтому законодательно следует закрепить, что средства, собираемые с жителей на капремонт, должны аккумулироваться на счетах домов. Они должны расходоваться целенаправленно.



На тему

12 августа 2014 года жители дома №46 по ул. Ушакова Центрального района г. Тольятти провели общее собрание по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов.

На нем было решено: оплату первого взноса произвести только после заключения региональным оператором договора с каждым собственником жилья.

Жители (58 подписей) обратились с письмом на имя губернатора Самарской области, в котором критически оценили работу регионального оператора и высказали ряд практических предложений, касающихся принятого закона.

Н.В. КИЗЯЕВА,
председатель домового совета

Мнение экспертов

А тариф-то уже утвердили!

Организация капитального ремонта жилья не отвечает интересам собственников-граждан – именно такой вывод напрашивается по прочтении закона Самарской области о капремонте.

Мы считаем, что региональный оператор не сможет эффективно реализовывать программу:

- у государства нет людей – тех, кто будет отслеживать исполнение обязательств подрядчиков и информировать людей;
- государство не заинтересовано в информировании людей;
- никаких реальных гарантий система не предоставляет, муниципалитет не исполнил до сих пор свои обязательства по капремонту перед теми, кто приватизировал жилье, и теперь пытается побыстрее прикрыть эту дыру.

**Обоснование нежизнеспособности
схемы работы через регионального
оператора**

В Самарской области примерно 22500 домов, значит, в год должны ремонтироваться 750 домов (региональная программа рассчитана на 30 лет), т. е. каждый день должны принимать по 3 дома (15 в неделю). Приемка дома после капремонта не сильно отличается от приемки нового дома. За 2012 год было принято меньше 100 новых домов (многоэтажных — 55, т. е. по одному дому в неделю). Таким образом, объем работы должен увеличиться в 8-10 раз. Считаем, что региональный оператор не сможет обеспечить нормальный процесс капремонта и его приемки, скрытые работы (те, которые при окончательной приемке не будут видны) вообще никем не будут контролироваться.

Следовательно, эта система вообще не будет работать на собственников жилья, а только на государство и его подрядчиков.

Таким образом, программа капремонта, на наш взгляд, абсолютно не спрогнозирована.

Косвенным подтверждением желания просто побыстрее собрать деньги с граждан является то, что региональная программа капремонта еще не утверждена, т.е. не получены объективные данные в потребности капремонта, на основании которых должен быть рассчитан тариф, а тариф уже утвердили.

**«ЖКХ-Эксперт»,
юридическая компания.
zhkh-otvet.ru**

По вашим просьбам

Наши читатели, кто полностью не согласен с самим фактом взноса на капремонт, просят опубликовать шаблон заявления об отказе заключать договор. Если вы уже оплатили первую квитанцию, в которой имеется так называемый проект договора (ч. 1 и ч. 3 ст. 181 ЖК), то обжаловать дальнейшее начисление вам взноса на капремонт будет проблематично, но возможно.

Кто не оплачивал квитанцию с прописанным в ней проектом договора, может написать нижеприведенное заявление. Это что-то вроде протокола разногласий, который позволяет законно не платить хотя бы на период спора. Ясно, что фонд откажет вам, но вы можете использовать указанные в заявлении основания для отстаивания своей позиции в суде.

Руководителю Самарского Регионального фонда
капитального ремонта _____

адрес: г. Самара, ул. Дачная, 24а

ВАРИАНТ 1

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с тем, что учрежденная администрацией Самарской области некоммерческая организация Фонд капитального ремонта (ФКР) общего имущества многоквартирных домов (МКД) области навязывает неприемлемые условия финансирования ФКР, отсутствуют гарантии своевременного и качественного проведения капитального ремонта, вынужден отказаться от подобных «услуг» по ряду причин.

1. Т.к. наличие коррупции в ЖКХ официально признано, в т.ч. и президентом, я не могу рисковать собственными денежными средствами, пока не будет наведен полный порядок в сфере ЖКХ.

2. Авансовые взносы за непредоставленные «услуги» незаконны, т.к. имеют признаки незаконного сбора (налога), являясь побором, и противоречат Налоговому кодексу РФ.

3. В качестве собственника я вправе и в состоянии самостоятельно определить необходимость и своевременность капремонта принадлежащего мне на правах собственности недвижимого имущества.

Решение общего собрания собственников нашего дома по данному вопросу не принято.

4. До сих пор так называемое «общедомовое имущество» юридически не оформлено в виде собственности, т.е. право собственности не возникло.

5. Многолетние выплаты обслуживающим организациям на текущий ремонт должны были амортизировать жилой фонд и при НОРМАЛЬНОМ СОДЕРЖАНИИ позволить содержать его в надлежащем состоянии. При попустительстве органов власти эти средства были разбазарены, необходимый поддерживающий ремонт не производился много лет.

6. Свою деятельность ФКР начал с массового нарушения ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ. Нарушения продолжают до сих пор.

7. После проведения ремонтных работ я могу согласиться (при необходимости и возможности) оплатить по факту капремонт из средств собственного счета при условии предварительного согласования со мной сметы и после подписания актов выполненных с надлежащим качеством ремонтных работ

О результатах рассмотрения моего заявления прошу сообщить в установленный законом срок простым письмом по адресу проживания.

Заявление
по капремонту

ВАРИАНТ 2

ЗАЯВЛЕНИЕ

об отказе заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта

(в соответствии с ч. 1 ст. 445 ГК РФ)

Я, Ф.И.О., являюсь собственником помещения по адресу..... В (октябре) 2014 года в своем почтовом ящике мной была обнаружена квитанция с требованием уплаты взноса на капитальный ремонт на счет регионального фонда. Также в квитанции напечатаны примерные условия вышеназванного договора. Я уведомляю вас об отказе от заключения договора и, соответственно, от уплаты взноса на капремонт, указанного в представленной квитанции, в связи с нижеуказанным:

1. Квитанция, обнаруженная мной (такого-то числа) в моем (почтовом по адресу.....) ящике не позволяет мне однозначно установить легитимность данного документа, которым требуется не только заключить договор, но и сразу произвести по нему оплату на неизвестный мне расчетный счет. Я не вел переговоры по заключению договора с представителями фонда, я не уведомлялся фондом о сроках и порядке предоставления мне проекта договора, предусмотренного ст. 181 ЖК РФ. Кроме того, предоставление проекта договора одновременно (на одном листе) с требованием произвести по нему уплату взноса лишает меня законного права на обсуждение условий такого договора и составление протокола разногласий, предусмотренного ч. 1 ст. 445 ГК РФ;

2. Решение об определении способа формирования фонда капремонта (в соответствии с ч. 5 ст. 170 ЖК РФ) собственниками нашего МКД не принималось;

3. Орган местного самоуправления (в соответствии с ч. 6 ст. 170 ЖК РФ), общее собрание собственников помещений нашего дома, для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капремонта НЕ СОЗЫВАЛСЯ;

4. Решения органа местного самоуправления (в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ) о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора в отношении ИМЕННО НАШЕГО МКД не принималось;

5. Региональным оператором нарушены как сроки, так и основания направления собственникам помещений нашего МКД проекта договора о формировании фонда и об организации проведения капитального ремонта общего имущества, предусмотренные ч. 3 ст. 181 ЖК РФ.

Число, подпись.

От редакции

В принципе, можно вообще направить оператору уведомление о неполучении проекта договора. И еще: если вы отказались письменно от заключения, то в таком случае оператор обязан подать на заключение в суд и не иначе. Суды просто парализуют множество заявлений, а вы, пока нет решения суда, можете не платить.