



«Уважаемый Александр Викторович Грасс!

Наши жильцы заинтересовались возможностью добиться проведения капитального ремонта дома за счет бюджета и без привлечения наших средств. На Вашем сайте есть ряд публикаций на эту тему («Защити себя сам!» – не лозунг, а... требование времени», □ «Суды Омска встают на сторону рядовых горожан», «К боевым действиям в сфере ЖКХ подключаются судебные инстанции», «Сенатор Сокин «мотивировал» горожан на борьбу с мэрией Омска» и другие). Но нам бы хотелось узнать о процедуре подробнее.

Юристов среди жителей нашего дома нет, но инициативных и активных людей хватает. Направьте нашу энергию в нужное, правильное русло!».

С уважением,

старшая по дому Л.А.Федосеева

Обращений с подобным содержанием в редакции Омского правового портала и газеты «Твое право» накопилось не мало. Постараюсь на них ответить. И не просто как журналист, а еще и как непосредственный участник ряда судебных процессов по аналогичной тематике.

Для того, чтобы добиться проведения капитального ремонта в Вашем доме необходимо ЖЕЛАНИЕ. Скажу сразу, если не будет мобильной, активной и сплоченной инициативной группы, все усилия могут завершиться нулевым результатом. Мне приходилось неоднократно общаться с людьми, проживающими в домах, которые только одним своим видом требуют незамедлительного ремонта, но все попытки убедить людей пройти необходимые по закону процедуры заканчивались полным фиаско – своими равнодушием, апатией и малограмотностью люди вгоняют себя в еще большие проблемы и разочарования.

Итак, у Вас есть инициативная группа (ИГ) единомышленников. Рассредоточьте их по дому – закрепите за каждым членом ИГ подъезд, этаж или крыло.

Обойдите каждую квартиру и выясните, каков ее юридический статус. Для того, чтобы двигаться дальше нужно быть уверенными в том, что в Вашем доме число приватизированных квартир составляет более 51%. В противном случае дальнейшие решения Общего собрания собственников, исковое заявление в суд или иные юридически значимые действия могут быть торпедированы со стороны муниципалитета – собственника, так называемого, социального жилья. Мэрия Омска сегодня явно не дружелюбно настроена к инициативам граждан, требующих проведения капремонта за счет местного бюджета.

Дальше. Вы выяснили статус каждой квартиры. Число приватизированных, находящихся в частной собственности квартир превышает 51%. Переходим к следующему этапу работы. Готовим сообщение о проведении внеочередного Общего собрания. За десять дней до даты его проведения расклеиваем текст информационного сообщения на стендах, в подъездах, если имеется противодействие из числа «недовольных, ангажированных граждан» - персонально разносим под роспись по квартирам (текст объявления – [здесь](#)).

Из практики организации общих собраний, мне видится, целесообразней их проведение в заочной форме. Впрочем, если Вы убеждены в активности своих жильцов, провели хорошую предварительную разъяснительную работу, то можно смело назначать и очную форму. Конечно, желательно делать это в теплое время года. Поэтому зимой лучше ориентироваться все-таки на заочную форму.

В сроки проведения Общего собрания в каждую квартиру необходимо под роспись доставить бюллетень с означенной повесткой дня: вопросами и предлагаемыми вариантами их решения.

В ранее означенный день счетная комиссия должна подвести результаты голосования по каждому вопросу повестки дня и зафиксировать их данные в итоговом протоколе (образец итогового протокола – [здесь](#)).

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

Очень важно, чтобы в Вашем протоколе имелись юридически значимые формулировки, представленные в Образце, которые касаются права уполномоченного лица на «уточнение и (или) изменение срока проведения капитального ремонта в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома» и вопроса о «возможности заключения мирового соглашения». Соответственно важно, чтобы правом «на уточнения и (или) изменения срока проведения капремонта» уполномоченное лицо было наделено, а вот «возможности заключения мирового соглашения с муниципалитетом» лишено. Во избежание всякого рода «ошибок», «личных договоренностей» или откровенной «коррупции».

Технические вопросы Общего собрания – кворум, голосование не квартирами, а площадью, расчет процентов – оставляю за кадром, как важные, но вытекающие из представленных выше образцов документов.

Всё – протокол у Вас на руках, к нему – приложение «реестр собственников квартир», имеется в виду участников Общего собрания с росписью, датой внесения, а также не участников с информацией о правовых основаниях проживания. Теперь, чтобы подать в суд долгожданное исковое заявление, Вам нужно документально зафиксировать необходимость проведения в Вашем доме капитального ремонта. Текущая крыша, ржавые и худые трубы в подвале, горящая проводка и обшарпанный подъезд – не основания для суда! Для судебной инстанции необходимы документальные доказательства. Самое убедительное – заключение лицензированной организации «Обследование жилого дома». В настоящее время предприятий, предлагающих данный вид услуги, в Омске предостаточно, но почему-то чаще жители обращаются в ООО «ТСК «ДомСтрой» (ул.Тварковского, д.7, к.24, тел. +7-913-658-52-23).

На основании технического задания, договора и лицензии сотрудники Организации подготовят для вас «Заключение обследования жилого дома», где подробно – технически и визуально – изложат профессиональное видение состояния крыши, фасада, системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, системы электроснабжения.

В выводах экспертов Вы сами увидите те основания, которые и лягут в основу Вашего искового заявления.

К примеру, «Капитальный ремонт по результатам опроса жильцов и информации

обслуживающих организаций не выполнялся с момента постройки», «обнаружены следы промерзания в квартирах и на лестничных площадках», «оконные переплеты в подъездах жилого дома рассохлись, покособились и расшатаны в углах», «рекомендуется капитальный ремонт фасада», «на основании результатов обследования технического состояния элементов системы отопления оценивается как не удовлетворительное», «техническое состояние элементов канализации оценивается как недопустимое, имеется угроза разрушения трубопровода с дальнейшим затоплением подвальной части жилого дома и прекращением нормального функционирования канализации с нанесением материального ущерба» и т.д. и т.п.

Практически все здания, построенные в Омске в 60-е, 70-е и 80-е годы находятся в подобном плачевном состоянии, учитывая фактический износ коммуникаций, инженерного оборудования, материалов не представляется возможным, чтобы восстановление функциональных возможностей систем жизнеобеспечения домов было выполнено только за счет средств жителей. Поэтому подключение бюджетного финансирования – это необходимость. При этом нужно не забывать, что в течение всего срока эксплуатации здания жильцы исправно вносили плату по такой статье расходов, как «капремонт». Предполагалось, что эти средства аккумулируясь со временем и составят финансовую основу неизбежного капитального ремонта. Времена настали. К сожалению, наши чиновники, привыкшие тратить бюджет на свое усмотрение и по своим потребностям, к этому обстоятельству оказались явно не готовы. Поэтому добиваться своих прав, зафиксированных в статье 16 Федерального закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», где четко сказано, что **«за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда»**, Вам придется в суде.

Исковое заявление подается в суд или по месту жительства истца (т.е. Вас) или по месту регистрации ответчика (мэрии Омска) – Центральный районный суд г.Омска. К нему прилагаются копии документов, подтверждающих право собственности у истца, копии лицевых счетов, копия технического паспорта дома, копия заключения обследования жилого дома, квитанция об оплате государственной пошлины, копия исковых заявлений по числу лиц, участвующих в процессе).

Такова первичная информация по Вашему вопросу. Если в процессе работы у Вас возникнут проблемы или появятся какие-то нюансы – обращайтесь, всегда помогу. Телефоны мои на главной странице сайта.

С уважением,

Александр Грасс,

независимый журналист

фото:scan-interfax.ru/SourceNews.aspx?id=2299&p=126

{spoiler title=Протокол образец}

Протокол № _____

Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г.Омск

« ____ » _____ 2011г.

1. Инициатор собрания

2. Общая площадь помещений _____ кв.м.

3. Приняли участие _____ человек (собственников либо их представителей).

4. Общая площадь помещений (жилых и нежилых), находящихся в собственности лиц, присутствовавших при проведении собрания _____ кв.м., что составляет _____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений (от общей площади помещений, указанной в п.2).

Кворум имеется (не имеется). Собрание правомочно (не правомочно). (Нужное подчеркнуть).

Повестка дня

общего собрания собственников помещений:

Вопрос №1. Организационные вопросы: выборы председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

Вопрос №2. Делегирование полномочий (права) на обращение в суд с иском к органам местного самоуправления провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома №_____ по ул.(пр.) _____ в городе Омске (с правом уточнения и (или) изменения срока его проведения в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома.

Вопрос №3. Порядок капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. (пр.) _____ в городе Омске (вопрос о возможности заключения мирового соглашения).

РЕШЕНИЕ:

1.

По первому вопросу слушали _____, который (-ая) предложил (-а) избрать секретарем собрания _____, председателем собрания _____, членами счетной комиссии _____.

Голосовали (в кв.м.): «за» _____, против _____, «воздержались» _____.

Принятое решение: избрать секретарем собрания _____, председателем _____, членами счетной комиссии _____.

2.

По второму вопросу слушали: _____, который (-ая) предложила делегировать полномочия (право) на обращение в суд с иском к органам местного самоуправления провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. (пр.) _____ в городе Омске (с правом уточнения и (или) изменения срока его проведения) в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома:

_____ года рождения, проживающего (ей) по адресу: г.Омск, ул. _____, дом № _____, квартира _____.

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

Голосовали (в кв.м.): «за» _____, «против» _____, «воздержались» _____.

Принятое решение: делегировать полномочия (право) на обращение в суд с иском к органам местного самоуправления провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома №_____ по ул. (пр.) _____ в городе Омске (с правом уточнения и (или) изменения срока его проведения) в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома:

_____ года рождения,
проживающего (ей) по адресу: г.Омск, ул. _____, дом №_____,
квартира _____.

3.

По третьему вопросу слушали: _____, который (-ая) сообщил (-а), что если в процессе рассмотрения дела от представителей органов местного самоуправления поступит предложение о заключении мирового соглашения с условием долевого участия собственников помещений многоквартирного дома в размере 5% (и (или) более, менее) от суммы подлежащей оплате за проведение капитального ремонта многоквартирного дома, то возможна постановка нашего многоквартирного дома №_____ по ул. (пр.) _____ в городе Омске на капитальный ремонт с условием долевого участия собственников помещений многоквартирного дома в размере 5% (и(или) более, менее) от суммы, подлежащей оплате за проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

На основании вышеизложенного, предлагаю вам разрешить лицам которым делегировано полномочие (право) на обращение в суд с иском к органам местного

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

самоуправления о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул.(пр.) _____ в городе Омске заключить мировое соглашение на указанных условиях при поступлении указанного предложения.

Голосовали (в кв.м.): «за» _____, против _____, «воздержались» _____.

Принятое решение:

Председатель общего собрания: _____ / _____

(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь общего собрания: _____ / _____

(подпись) (Ф.И.О.)

Члены счетной комиссии: _____ / _____

(подпись)

(Ф.И.О.){/spoiler}{spoiler title=Объявление образец}

Сообщение

о проведении Внеочередного общего собрания

г.Омск
201__г.

« ____ » _____

Собственнику жилого помещения № ____ дома № ____ по ул. _____ в
г.Омске

Уважаемый собственник!

Инициативная группа доводит до Вашего сведения, что в многоквартирном доме дома № ____ по ул. _____ в г.Омске с __.__.201_г. по __.__.201_г. проводится Внеочередное общее собрание в форме заочного голосования (ст. 47 Жилищного кодекса РФ) по следующим вопросам повестки дня:

Повестка дня:

1. 1. Организационные вопросы: выборы председателя, секретаря, членов счетной комиссии.

2. Делегирование полномочий (права) на обращение в суд с иском к органам местного самоуправления провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома № ____ по ул. _____ в городе Омске (с правом уточнения и (или) изменения срока его проведения в интересах всех собственников помещений многоквартирного дома.

3. Порядок капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по ул. _____ в городе Омске (вопрос о возможности заключения мирового соглашения).

Срок передачи решений – до «__» _____ 201_г.

Место приема заполненных бюллетеней – квартира №_____ многоквартирного дома №
____ по ул. _____ в г.Омске.

Инициативная группа:

_____ / _____ / тел.:

№ квартиры, Ф.И.О. подпись

_____ / _____ / тел.:

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

№ квартиры, Ф.И.О. подпись

_____ / _____ / тел.:

№ квартиры, Ф.И.О. подпись

_____ / _____ / тел.:

№ квартиры, Ф.И.О. подпись

_____ / _____ / тел.:

№ квартиры, Ф.И.О. подпись

{/spoiler}

{spoiler title=Исковое заявление}

Внимание: это – ОБРАЗЕЦ!

В Центральный районный суд г.Омска

Истцы (истец): _____,

(фамилия, имя, отчество)

проживающая(ий) по адресу:

г.Омск, ул. _____,

Истцы (истец): _____,

(фамилия, имя, отчество)

проживающая(ий) по адресу:

г.Омск, ул. _____,

Истцы (истец): _____,

(фамилия, имя, отчество)

проживающая(ий) по адресу:

г.Омск, ул. _____,

Ответчик: Администрация города Омска,

г.Омск, ул.Гагарина, д.34

Третье лицо: (название Вашей

Управляющей компании и ее адрес)

Исковое заявление

о возложении обязанности произвести капитальный ремонт многоквартирного дома

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

Мы (я), являемся (юсь) собственниками(ом) квартир(ы) в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в г.Омске и постоянно проживаем(ю) по указанному адресу.

Указанный дом введен в эксплуатацию в _____ году. Срок эксплуатации в настоящее время составляет _____ лет. С момента сдачи дома в эксплуатацию и до настоящего времени капитальный ремонт не производился.

Вместе с тем, согласно ВСН 58-88р, продолжительность эксплуатации зданий полносборных крупногабаритных с железобетонными перекрытиями до постановки на капитальный ремонт, составляет 15-20 лет.

Срок эксплуатации элементов здания до капитального ремонта (замены) согласно ВСН 58-88р составляет:

№п/п

Наименование конструктивных элементов

Описание конструктивных элементов

Срок эксплуатации элементов здания до капремонта (замены), год

1.

Герметизированные стыки

Мастиками отверждающими

8

2.

Утепляющие слои чердачных перекрытий

Керамзит или шлак

40

3.

Полы

Дощатые шпунтованные

30

4.

Полы балконов

цементные

20

5.

Стропила и обрешетка

деревянные

50

6.

Покрытия крыш (кровля)

Волнистого шифера

30

7.

Оконные заполнения

Деревянные переплеты

40

8.

Дверные заполнения, входные на лестничную клетку

деревянные

10

9.

Окраска лестничных клеток составами

ВОДНЫМИ

3

10.

Окраска масляными красками стен, потолков, столярных изделий, полов, радиаторов, трубопроводов

4-8

11.

Трубопроводы холодной воды из труб

15

12.

Трубопроводы канализации

чугунные

40

13.

Трубопроводы горячей воды (открытая/закрытая схема)

Газовых черных

15

14.

Радиаторы (открытая/закрытая схема)

чугунные

30

15.

Трубопровод отопления (открытая/закрытая схема)

Газовых черных

15

16.

Запорная арматура

10

17.

Внутридомовые газопроводы

Газовых черных

20

18.

Вводно-распределительные устройства

20

19.

Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками

20

20

Внутриквартирные сети

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

Закрытая проводка

40

21.

Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.д.)

10

Таким образом, срок службы, как отдельных элементов здания, так и всего дома в целом истек.

Согласно Заключения о техническом состоянии жилого дома № ____ по ул. _____ в г.Омске, выданное (наименование лицензированной Организации, готовившей Заключение) техническое состояние системы отопления, системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и крыши оцениваются как «недопустимые».

Процент износа в соответствии с Заключением составляет:

№п/п

Наименование конструктивных элементов

Описание конструктивных элементов

Срок эксплуатации элементов здания до капремонта (замены), год

1.

Система отопления

Трубы ВГП

70

2.

Система ХГВС

Трубы ВГП

85

3.

Канализация

Трубы чугунные

75

4.

Крыша

Шифер по деревянной обрешетке

75

5.

Электроснабжение

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

70

6.

Фасад

ж/б плиты, межпанельные швы

68

Вывод: практически все элементы конструкций инженерных сетей и фасадов исчерпали нормативные сроки эксплуатации и требуют замены и капитального ремонта.

По срокам эксплуатации элементов здания до капитального ремонта (замены согласно ВСН 58-88р и согласно Заклчению по результатам обследования) исчерпан срок эксплуатации и требуют ремонта следующие элементы здания:

- система отопления с установкой радиаторов и автоматизированного теплового узла

- система холодного и горячего водоснабжения с установкой поквартирных приборов учета

- замена водоотведения (канализации)

- усиление несущих конструкций здания

- утепление и ремонт фасада

- укрепление балконов

- крыша

- система электроснабжения с заменой внутридомовых магистралей

- внутридомовой газопровод, с установкой приборов учета в квартирах

- ремонт подъездов с заменой почтовых ящиков, окон и тамбурных дверей

- ремонт отмостков

- ремонт подвального помещения

- ремонт вентиляции

Согласно статье 16 Федерального закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Таким образом, у бывшего наймодателя – муниципального образования город Омск сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилого фонда.

Согласно Обзору законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за II-ой квартал 2007 года, утвержденному Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01 августа 2007 года, обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательств.

Кроме того, изложенное в настоящем исковом заявлении подтверждается сложившейся судебной практикой, в том числе вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г.Омска от 07.07.2009г. №2-1336/2009г.

Закон РФ «О защите прав потребителей», другие федеральные законы и иные нормативные правовые акты РФ применяются к отношениям в области защиты прав потребителя, если это предусмотрено Гражданским кодексом РФ.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями Закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота

или иными обычно предъявляемыми требованиями (ст. 309 ГК РФ).

Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В связи с чем Администрация города Омска в силу закона должна была обеспечить надлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по ул. _____ в г.Омске.

Вследствие неисполнения обязательств нарушены права собственников помещений многоквартирного дома, что нарушает их права и законные интересы, а также создает угрозу аварийных ситуаций в связи с утратой элементами конструкций и инженерных сетей многоквартирного дома первоначальных технико-эксплуатационных качество (прочности, устойчивости, надежности и др.).

На основании выше изложенного, и в соответствии со ст.16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», Законом РФ «О защите прав потребителя», ст.ст. 131,132 ГК РФ

просим (прошу) суд:

1. Обязать ответчика - Администрацию г.Омска за счет средств соответствующего бюджета без привлечения средств собственников помещений в многоквартирном доме, провести капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома № ____ по ул. _____ в г.Омск

2. Взыскать с ответчика в пользу истца (истцов) расходы по оплате госпошлины

3. Запросить в ГП Омской области «Омский центр технической инвентаризации и землеустройства» и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области сведения о документе-основании для передачи в муниципальную собственность города Омска многоквартирного жилого дома №____ по ул. _____ в г.Омске.

Приложения:

1. Копии документов, подтверждающих право собственности
2. Копии лицевых счетов
3. Копии технического паспорта дома
4. Копия Заключения «Обследование жилого дома №____ по ул. _____ в г.Омске»
5. Квитанция об оплате государственной пошлины
6. Копии исковых заявлений по числу лиц, участвующих в процессе

_____/ _____/

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Автор: Administrator
14.12.2011 14:20

_____ / _____ /

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

«_____» _____ 20__ г.

{/spoiler}