**Точка зрения
«Нельзя за 20 копеек жить,как за миллион!»
Или Что делать со злостными неплательщиками**

  Как мы и обещали, на сайте Фонда будем размещать наиболее интересные точки зрения на новую систему капитального ремонта.

Сегодня свое мнение выскажет председатель правления ЖСК «Антей»

г. Ростова-на-Дону, член Общественного Совета НКО «Фонд капитального ремонта» Е.А. Киселева.

 Полагаю, что для проведения качественного капитального ремонта, обеспечивающего надежную эксплуатацию инженерных сетей или конструкций МКД нужны следующие составляющие: полное достоверное обследование МКД; на основании этого обследования составлен обоснованный план текущего и капитального ремонта, включающий в себя все необходимые работы; проектно-сметная документация на предстоящие работы. Затраты на эти мероприятия, по моему мнению, должны нести сами собственники без софинансирования.
 Далее, наступает срок начала ремонтных работ. В силу разных причин для качественного выполнения полного комплекса работ, денег, собираемых с населения, не хватит. (Ремонт швов - не капитальный ремонт, по мере необходимости, его делают каждый год.) Чтобы утеплить фасад, отремонтировать балконы нужны совсем другие деньги. То же самое и по электрооборудованию, по газовым сетям, по кровле (надо заново менять всё от самых плит перекрытия, применять новейшие кровельные материалы и технологии).

 При замене водопроводных и теплосетей, канализационных стояков, лежаков и выпусков тоже надо учитывать установку современных приборов учета и регулирования.
 На сегодняшний день качество ремонтов не вдохновляет. Предусмотрен минимальный перечень работ. Про стоимость и качество говорить пока не могу: слышала, но еще не видела.
 Как сказано выше, нужны довольно серьёзные деньги для качественного капремонта МКД. Нам предлагают взять кредит и выполнить работы, превышающие перечень программы, если в этом есть необходимость. При этом на сегодняшний день многие граждане хронически не платят за ЖКУ, годами даже. А про капремонт и слышать не хотят. Есть даже города до сих пор не приступившие к реализации программы капремонта. Я не знаю ни одного случая, чтоб собственник взял кредит и расплатился с управляющей организацией по долгам. Зато не оплачивать ЖКУ из-за выплаты потребительских или авто кредитов - вполне распространенное явление.
 Таким образом, накапливается недостаток средств у регионального оператора и ничего лучше не придумали, как доплачивать недоимку с общего счета. По спецсчету у ТСЖ картина аналогичная. Для этого настаивают на общей квитанции с капремонтом, в том числе. Давайте посмотрим, к чему это приведёт. Мы систематически будем за счет статьи на содержание ремонта жилья закрывать недоимку по капремонту, а исполнять эту статью будет не за что. ГЖИ Ростовской области это не убедит: за нарушения взыщут, штрафы и еще больше подорвут финансовое положение МКД. Это же не цель реформы ЖКХ! О каких кредитах можно говорить?
    В чем вижу проблему исполнения программы капремонта, да и хозяйского отношения к жилому фонду вообще. В Жилищном кодексе РФ прописаны обязанности собственника и управляющей организации (ТСЖ, ЖСК). Законодатель один за другим придумывает способы наказать управляющую организацию за любую провинность. Но тогда где БАЛАНС ответственности за несоблюдение обязанностей собственником?! Штрафы и пени не надо изобретать, или увеличивать, они были всегда, а вот попробуйте их взыскать, если даже имеются долги…-это невозможно! Приставам брать с должников нечего: или неблагополучный или под «голодранца» притворяется. Да приставы не очень стараются, прячутся за ротацию: сегодня- один, завтра- другой…
 Поэтому предлагаю депутатам Законодательного Собрания Ростовской области выступить с законодательной инициативой в Государственную Думу о принятии закона, позволяющего по решению общего собрания собственников МКД, обратиться в суд с иском о продаже квартиры злостного задолжника.
 Только угроза потерять жилье (даже единственное) заставит собственника нести бремя этой собственности. На сумму от продажи квартиры можно снимать жилье или выехать в любой регион, где есть работа и дешевое жильё… НУ НЕ МОГУТ ДОБРОСОВЕСТНЫЕ СОБСТВЕННИКИ БЕСКОНЕЧНО СОДЕРЖАТЬ ЧЬЮ- ТО СОБСТВЕННОСТЬ!!! Всё остальное результата не даст. НЕЛЬЗЯ ЗА 20 копеек ЖИТЬ,КАК НА МИЛЛИОН!!!

 Екатерина Андреевна Киселёва,
Председатель правления ЖСК «Антей», г. Ростов-на-Дону,
Член Общественного Совета НКО «Фонд капитального ремонта»