**Как доказать, что Фонд капремонта не выполняет обязательств?**

– Как доказать, что Фонд капремонта, взимая взносы, не исполняет или недобросовестно исполняет свои обязательства по проведению работ по капремонту?

Отвечает генеральный директор УК «РАДЭКС» Евгений Беляев:

Перед проведением работ по капитальному ремонту региональный оператор обязан согласовать с собственниками список проводимых работ, регламент работ, сумму, которая будет потрачена на проведение этих работ. Между региональным оператором и лицом, осуществляющим управление в конкретном МКД, заключается договор на оказание услуг. Проведение тех или иных работ должно быть отражено в договоре. Плюс к нему должна прилагаться проектная документация, сметная документация.

По окончании подписывается акт выполненных работ. От имени собственников его подписывает уполномоченное лицо, выбранное решением общего собрания собственников жилых помещений в конкретном МКД. Если собственники не согласны с тем, что региональный оператор должным образом исполнил свои обязанности, то акт приемки выполненных работ не подписывается, а заключенный ранее договор может служить основанием для обращения в суд.

Отвечает вице-президент ГК АРИН, руководитель межрегиональной жилищной программы «Переезжаем в Петербург» Николай Лавров:

Фонд никаких работ не выполняет и не должен выполнять: он служит для накопления Ваших взносов и контроля за их расходами. А расходами занимается либо администрация по заявлению ТСЖ, либо сама управляющая компания. Вот туда и обращайтесь с заявлением о необходимом ремонте. Заявление должно быть в письменной форме. Они Вам обязаны дать ответ в течение 10 рабочих дней. Дальше действуйте, исходя из того, что там будет.

Отвечает директор юридической службы «Единый центр защиты» (edin.center) Константин Бобров:

Для того, чтобы доказать, что организация, на которую возложены определенные обязательства, их не исполняет, необходимо:

1. Определить объем этих обязательств и установить, в чем именно они заключаются (в каких действиях) и в какие сроки эти действия должны быть исполнены.
2. Убедиться, что данные действия не были исполнены вообще или были исполнены, но с опозданием по срокам.
3. Получить подтверждение фактов неисполнения обязательств в материальном виде. Например, в случае с Фондом капремонта можно написать им письменное официальное обращение с «неудобными» вопросами о сроках проведения капитального ремонта, порядке его проведения и объеме работ. Если капремонт в Вашем доме действительно необходим, то в этом же обращении напрямую поинтересоваться у них о сроках начала работ. В том случае, когда по всем законам и нормативным актам ремонт действительно должен быть проведен, то в ответном письме, которое они Вам обязаны написать, скорее всего, будут различные отписки, указывающие на факты, не соответствующие действительности. Подобные документы уже могут служить доказательствами в суде (при необходимости). Либо капремонт все-таки начнется.

Также, если отдельные участки дома или инженерные узлы (электропроводка, водопровод и т. д.) действительно в катастрофическом состоянии, нужно обратиться в независимую организацию, занимающуюся строительной экспертизой, которая может провести обследование и составить акт, описывающий состояние объекта, который должен быть восстановлен путем капитального ремонта. Такой документ также будет являться письменным доказательством.

Отвечает директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова:

Как физическое лицо Вы не можете этого доказать. В данной ситуации принять решение может только суд.

Отвечает генеральный директор юридической компании «Центр гражданского права» Александра Бродельщикова:

О неисполнении региональным Фондом капитального ремонта многоквартирных домов своей обязанности по проведению капитального ремонта может свидетельствовать ответ на претензию, поданную собственниками квартир в его адрес. Далее уже в ходе судебного процесса суд сам запросит у Фонда доказательства проведения ремонта. Если он их не предоставит, это и будет являться главным аргументом в Вашу пользу.

О ненадлежащем исполнении обязательств по проведению капитального ремонта Фондом могут свидетельствовать такие доказательства, как: фотографии и видеозаписи результата некачественной работы, заключения экспертов, акты осмотров и др. В ходе судебного процесса суд назначит экспертизу, которая покажет, являются ли проведенный ремонт некачественным. Заключение этой экспертизы будет являться важнейшим для Вас доказательством по делу.