

Для крыши дома своего

Жителей Пермского края обязали ежемесячно вносить по 7 руб. с каждого квадратного метра жилья на будущий капитальный ремонт многоквартирного (более трёх квартир) дома. Новый закон «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» вступил в силу 13 марта 2015 года. Он по-прежнему вызывает массу вопросов. В сути нововведений «Пятница» разобралась вместе с адвокатом Пермского фонда содействия ТСЖ Станиславом Шестаковым.

— Какие работы могут быть проведены в рамках капитального ремонта?

— Перечень работ утверждён Жилищным кодексом РФ и распространяется на общее имущество многоквартирного дома. Это может быть ремонт:

— внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

— лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, лифтовых шахт;

— крыши, фасада и фундамента;

— подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Закон Пермского края добавил в список:

— утепление фасада;

— переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую;

— устройство выходов на кровлю;

— установку общедомовых счётчиков;

— разработку проектной документации, если таковая требуется;

— осуществление строительного контроля;

— ремонт несущих конструкций;

— устройство или ремонт систем противопожарной автоматики и дымоудаления; системы мусороудаления;

— ремонт балконных плит и козырьков входных крылец.

Перечень включает далеко не все виды услуг и работ по капремонту. В него вошли лишь те услуги и работы, выполнение кото-

рых финансируется за счёт средств Фонда капитального ремонта, сформированного из установленного законом минимального размера взноса. Если же собственники решили установить взнос выше минимального, то часть фонда, собранная за счёт этого превышения, может по решению собственников идти на любые другие работы.

— Куда отправляются собранные деньги?

— Закон установил два способа: деньги могут храниться на счёте регионального оператора — краевого Фонда капремонта (так называемый «общий котёл») и на специальном счёте дома. Деньги из «общего котла» идут на ремонт домов, подлатать которые нужно срочно. Специальный счёт, напротив, разрешает тратить средства только на свой дом. Собственники сами выбирают способ накопления средств на общем собрании жильцов дома. Если выбор не сделан, то фонд капитального ремонта их дома будет формироваться на счёте регионального оператора.

— Какие меры применяют к неплательщикам?

— Ситуация, в первую очередь, будет развиваться неблагоприятно, если дом, в котором живут неплательщики, копил деньги на спецсчёте. Соответственно, недобор средств будет сказываться на сроках и качестве необходимых работ, а это уже ущемление прав добросовестных соседей на благоприятные условия проживания.

Неплательщики будут получать иски о взыскании задолженности, а так-



же пени — 1/300 ставки рефинансирования Центробанка за каждый день просрочки. Этот размер процентов настолько мал, что не стимулирует жильцов оплачивать капремонт. Существуют законопроекты об ужесточении платёжной дисциплины, в том числе о повышении размера процентов, запрете должникам совершать сделки с недвижимостью, но это пока лишь законопроекты.

Тем не менее способы воздействия на должников имеются. Например, весной 2014 года в Закон о кредитных историях внесли изменения, о которых многие не знают. Теперь УК и ТСЖ могут сообщить в бюро кредитных историй информацию о подтверждённой судом задолженности граждан по жилищно-коммунальным услугам, в том числе по взносам на капремонт. Впоследствии банк может отказать неплательщику в выдаче кредита.

Кроме того, теоретически возможно и прекращение права собственности на жилое помещение за долги. Пока такая мера напрямую не предусмотрена, но существует ст. 293 Гражданского кодекса РФ. В ней прописаны основания и порядок прекращения права собственности на «бесхозяйственно содержимое жилое помещение». Среди перечисленных оснований имеется систематическое нарушение прав и интересов соседей.

Данную формулировку можно трактовать достаточно широко, в том числе и так: неисполнение соб-

ственником квартиры своих обязанностей по участию в общих расходах может привести к невозможности проведения необходимых ремонтных работ, что, соответственно, не может не сказаться на состоянии общего имущества.

Право подать иск о прекращении права собственности на квартиру имеет только орган местного самоуправления, причём только после предварительного предупреждения домовладельца о необходимости устранения нарушений.

— А взимание взносов за капремонт можно оспорить в суде?

— Обязанность по уплате этих взносов установлена законом, соответственно, оспаривать их взимание не очень перспективно. Именно собственники несут ответственность за надлежащее состояние не только своей квартиры, но и общего имущества дома.

— Есть ли какие-то льготы на оплату капремонта?

— Внимательные граждане заметили, что первоначально законодатель забыл внести льготы в новый закон. Данное упущение уже исправлено: необходимые изменения внесены в федеральные законы о соцзащите инвалидов, о ветеранах и чернобыльцах. Эти категории льготников будут оплачивать 50% от размера взноса на капремонт. Также граждане имеют право на получение субсидии, если плата за жилищно-коммунальные услуги, к которым относится и капремонт, пре-

вышает 22% от совокупного дохода семьи. За получением субсидии необходимо обратиться в органы соцзащиты.

— Обязаны ли платить за капремонт жильцы аварийных домов?

— Взносы на капремонт отменяются в нескольких случаях, в том числе в двух следующих. Первый: многоквартирный дом признан аварийным и подлежит сносу. Второй: если исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления решил изъять для государственных или муниципальных нужд земельный участок, на котором расположен этот многоквартирный дом, и каждое жилое помещение в этом доме.

Если дом признан аварийным, то средства фонда капремонта по решению собственников могут быть направлены на его снос или реконструкцию.

Если же решено, что земельный участок и помещения будут изыматься для государственных или муниципальных нужд, то средства фонда распределяются между настоящими собственниками помещений в доме пропорционально размеру взносов, уплаченных как ими самими, так и предыдущими собственниками.

— Вернёт ли свои взносы собственник, обменявший квартиру на частный дом?

— Деньги, конечно, не сгорают, хотя копивший их собственник при продаже своего жилья, разумеется, их не получит. Деньги «при-

вязаны» к жилому помещению и пойдут на его ремонт, сколько бы собственников за долгую историю дома ни сменилось. Если вы купили жильё в новостройке, то станете первым, кто начнёт заполнять эту «копилку».

— Ожидается ли увеличение размера взносов на капремонт?

— Постановлением правительства Пермского края установлен минимальный размер взноса на капремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории региона. За 1 кв. м общей площади помещения в 2015 году в месяц нужно платить по 7 руб. На 2016 год взносы установлены в сумме 7,43 руб. Скорее всего, дальше взнос будет повышаться.

— Почему повышают взносы?

— Размер ежемесячного взноса на капремонт — величина скорее абстрактная, чем экономически и методически обоснованная. Более того, если следовать методическим рекомендациям по расчёту взноса на капремонт, то, например, в Пермском крае возможно его установление в размере до 150 руб. за 1 кв. м. Но здравому смыслу подобные цифры, очевидно, противоречат.

Каждый регион сам устанавливает сумму взноса: в Екатеринбурге — 8,2 руб., в Челябинске — 6,4 руб. В Пермском крае установлено более-менее средняя сумма взноса.

Полная версия статьи — на сайте newsko.ru

• цифры

Сколько и как нужно копить на капремонт?

Рассмотрим гипотетическую ситуацию: дом на Комсомольском проспекте, 11, где раньше располагался популярный магазин «Океан». Площадь дома — 3905,7 кв. м, в 64 квартирах проживают 92 человека. Муниципальная доля — 2,24%, износ — 24%. За год жильцы дома соберут чуть больше 328 тыс. руб., за 20 лет (без учёта инфляции) — 6,5 млн руб. Эта сумма вполне может не покрыть накопленный износ.

Станислав Шестаков, адвокат Пермского фонда содействия ТСЖ:

— Установленный размер взноса не позволяет произвести капитальный ремонт на должном уровне. По самым минимальным примерным прикидкам, для этого необходим взнос около 18–20 руб. за 1 кв. м в месяц. На мой взгляд, существующий размер взноса фактически может превратить в фикцию всю систему капремонта, поэтому, как мне представляется, его надо повышать. Собственники помещений в доме могут сами установить больший размер взноса, что зачастую в нашем городе и происходит: например, есть дом, где жильцы платят по 34 руб. с каждого «квадрата». Решение о повышении принимается только большинством собственников, то есть не менее двух третей голосов от общего числа жильцов дома.