

## СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

## НЕДОВОЛЬСТВО

## Взялись капитально

ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

Окончание. Начало на стр. 1

## Обязали платить

Напомним, в 2012 году были приняты поправки в Жилищный кодекс РФ, обязывающие россиян, собственников жилых помещений в многоквартирных домах, платить за капитальный ремонт общего имущества дома. На основании положений Жилищного кодекса РФ и Закона Пермского края от 11 марта 2014 года №304-ПК «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» была разработана региональная программа капремонта общего имущества в многоквартирных домах до 2044 года.

Разработчиком выступило Министерство строительства и ЖКХ Пермского края, исполнителями — Министерство строительства и ЖКХ Пермского края, некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Пермском крае», муниципалитеты, собственники жилья, ТСЖ, жилищные кооперативы и управляющие компании. Программа вступила в силу в 2014 году, тогда же был утверждён перечень из 15 159 многоквартирных домов, подлежащих капремонту. При этом треть из них находится в Перми.

В течение трёх месяцев после публикации программы собственникам квартир предлагалось выбрать способ формирования фонда капремонта: либо на счёт регионального оператора (в так называемом общем котле), либо на специальном счёте дома. Если жильцы не выбирали ни тот, ни другой способ, за них это делали местные власти — деньги перечислялись на счёт регионального оператора.

Региональный оператор, в свою очередь, «в целях обеспечения выполнения работ по капремонту обязан был в сроки, предусмотренные ч. 3 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объёме услуг и работ, стоимости, порядке и источниках финансирования капремонта и другие предложения.

Например, обеспечить подготовку задания на оказание услуг и выполнение работ по капремонту, при необходимости — подготовку и утверждение проектной документации на проведение капремонта; нести ответственность за её качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов; привлечь для выполнения работ по капремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры; контролировать качество и сроки выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких работ требованиям проектной документации; осуществлять приёмку выполненных работ; нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта» (раздел V региональной программы капремонта многоквартирных домов на 2014–2044 годы «Механизм реализации программы»).



## Денежные расчёты

Но на деле, по словам председателей пермских ТСЖ, всё вышло иначе.

**Александр Труфанов, председатель ТСЖ «Компрос, 87»:**

— Когда была продемонстрирована программа капремонта, мы не стали открывать спецсчёт, а как-то сразу попали в общий котёл, так как наш дом 1929 года постройки. Мы понимали, что необходимую сумму не соберём, поэтому пошли в фонд. Я сделал выписку, когда наш дом на Комсомольском проспекте, 87 должен быть отремонтирован. Согласно ей первый ремонт должен быть проведён в 2014–2017 годах, второй — в 2024–2026 годах и третий — в 2033–2035 годах. Сейчас уже март 2016-го, а наш дом до сих пор не обследован, не то что отремонтирован. Между тем базовый тариф на капремонт вырос с 7 руб. за 1 кв. м до 7,58 руб., а разработчики программы капремонта утверждают, что, для того чтобы отремонтировать всё жильё, нужно собирать с жителей по 18,39 руб. за 1 кв. м. Отсюда вопрос: если ремонт стоит дороже, зачем собирать по 7,58?

Согласно финансово-экономическому обоснованию региональной программы капремонта, представленному депутатам в 2014 году, при тарифе 18,39 руб. за 1 кв. м жилья дефицита, который сегодня оценивается в 103,78 млрд руб., удалось бы избежать. Но так как тариф 18 руб. привёл бы к социальной напряжённости, его сделали минимальным, но с перспективой роста. Сейчас он уже составляет 7,58 руб. А чтобы дефицит денежных средств не почувствовался, ремонт решили проводить не комплексный, а частичный.

**Виталий Степанов, юридический консультант ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт»:**

— Мы обратились в Пермский краевой суд с административным иском о признании недействительным закона о региональной программе капремонта. Пер-

вое, о чём бы хотелось сказать, — это неконкретность программы. Так, например, если вы заглянете в документ, по каждому дому в нём есть графа «Перечень работ и услуг ремонта общего имущества». И для каждого дома, попавшего в этот список, этот перечень прописан.

Начнём с первого. Александровский муниципальный район. Объект капремонта: г. Александровск, ул. Красина, 4 — перечень работ: СК, ПСД, РВИС, РКК, РК, РНК, РП, РФа, РФ, УП, УВ, УФ. Как мы видим, те же самые работы перечислены и для всех остальных домов. Если эти данные сравнить с данными, заложенными в региональной программе капремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014–2043 годы, то там прописаны не все виды работ, а конкретные. Например, для дома на ул. Луначарского, 108 в посёлке Нижний Уфалей прописано, что у них в 2014–2019 годах будет проведён ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения и установка коллективных узлов управления потреблением электрической энергии.

Не меньше вопросов вызывает и расчёт величины износа дома. Мы видим, что в таблице есть время и величина износа на эту дату. В своих домах мы не заметили, как и когда проводились какие-либо обследования, на основе которых определялась величина износа дома. И есть сомнения, что все дома, представленные в этом перечне, когда-либо обследовались.

Получается, что технический учёт многоквартирных домов административных истцов и ряда иных многоквартирных домов, перечисленных в программе, на даты, указанные в регпрограмме, фактически не проводился, величина износа не определялась, а в программу были включены не соответствующие действительности сведения. Таким образом, программа в указанной части не соответствует требованиям закона.

Юристы указывают и на то, что в разделе III «Ресурсное обеспечение про-

граммы» чёрным по белому написано, что «суммарная стоимость видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, проведённых в конкретном многоквартирном доме, не может превышать общий объём средств, собранных собственниками помещений в многоквартирном доме за период реализации программы», а значит, при не 100%-ной собираемости средств капремонта может и не быть.

«Оспариваемый нормативный правовой акт не соответствует требованиям ст. 35 Конституции РФ, чч. 1, 2 ст. 209, ст. 210, ч. 1 ст. 290 Гражданского кодекса РФ, ч. 1 ст. 36, ч. 1 ст. 39, пп. 1, 3 ч. 2 ст. 168, ч. 4 ст. 179, ч. 1 ст. 182 Жилищного кодекса РФ, а также нормам пп. 1, 3 ч. 1 ст. 12, ч. 1 ст. 22, ч. 6 ст. 23 Закона Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края» от 11 марта 2014 года №304-ПК», — говорится в исковом заявлении.

## План по судебному валу

Между тем в начале этого года Фонд капремонта Пермского края разместил информацию о должниках, где говорится, что с ноября прошлого года должникам было направлено 997 уведомлений об имеющейся задолженности на общую сумму более 3 млн руб. и подготовлено 44 исковых заявления на общую сумму 21,73 тыс. руб. Один из должников уже будет выплачивать взносы по решению суда.

И это лишь первая ласточка. Ведь если верить председателю правления ассоциации ТСЖ «Пермский стандарт» Александру Зотину, должников в регионе гораздо больше — 460 тыс. человек. Чтобы взыскать платежи со всех них, краевому фонду капремонта придётся задействовать около 12 тыс. юристов, а также пополнить штат судей и судебных приставов, иначе с таким количеством должников будет не справиться.