

Капремонт. История всероссийского обмана?

Заглянем в историю данного вопроса - вопроса капитального ремонта наших многоквартирных домов.

4 июля 1991 года в Российской Советской Федеративной Социалистической Республике (РСФСР) принят Закон № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РСФСР». В то время еще умели считать средства государственной казны и массового вывоза денег ЖКХ за границу не практиковалось. Государство старалось принимать взвешенные законы. Как говорить, старались шапку шить по Сеньке. В результате, в названном законе появилась статья 16. Уместно привести ее первоначальный вариант.

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта в соответствии с нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда, осуществляется, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта. При согласии граждан за не произведенный ремонт наймодателем может выплачиваться соответствующая компенсация.

В первоначальном тексте статьи 16 даже отсутствует коррупционная составляющая, дающая чиновнику право решать: ремонтировать или не ремонтировать дом. Приватизация после ремонта или выплачивай жителю стоимость этого ремонта.

Со сменой строя в государстве в статью внесли смяг-

чающую поправку. Как бы для того, чтобы не ущемлять право граждан на приватизацию в зависимости от того, был или не был в доме капремонт. И в редакции Закона РФ № 4199-1 от 23.12.1992 г. статья 16 стала звучать следующим образом:

Статья 16. Приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Внимательно перечитаем эту статью закона.

«...за наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда».

Государство не отвернулось от граждан в вопросе капитального ремонта жилых домов. И из текста статьи 16 Закона видно, что государство гарантирует не разово произвести, а производить (!!!) капремонт «в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда». Для большей ясности напомним эти нормы.

До сего дня еще руководствуются очень толковым документом, который принят еще в 1988 году - Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88р «Положение об



Виктор ФЕДУРУК -
эксперт по вопросам
проблем реформы ЖКХ
Общероссийского
общественного движения
«За права человека»

Организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденными приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР № 312 от 23.11.1988 г., в котором четко расписаны сроки эксплуатации каждой из возможных инженерных коммуникаций в доме, а также сроки капитального ремонта в домах.

ШЛО ВРЕМЯ. Год 2004

Государственная Дума приняла новый Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК), внесла изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации.

С 1 марта 2005 года введен в действие ЖК, статья 158 которого предусматривает, что собственник помещения в

многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В той же статье 158 ЖК РФ указано, что «Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме».

Логика проста: Приватизировал квартиру - стал ее хозяином!

Хозяин? Ремонтируй свою собственность сам.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ГОД 2007

Автор этой статьи располагает копией ответа № 3217-2/общ от 10.08.2007 года Верховного суда РФ депутату государственной Думы РФ Галине Петровне Хованской на ее письмо, содержащее просьбу дать разъяснение по вопросу о том, сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений - обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта. С разрешения депутата Г.П. Хованской привожу выдержку из письма. В ответе указывается:

«Данный вопрос обсуждался на заседании Президиума

Верховного суда Российской Федерации 1 августа 2007 года и ответ на него утвержден и включен в Обзор судебной практики за 2 квартал 2007 года в следующей редакции. «Согласно статье 16 Закона Российской Федерации «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.

Из данной нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательств».

Далее в своем письме Верховный Суд РФ сообщает:

«Исходя из системного толкования статьи 16 вышеназванного Закона, статьи 158 ЖК РФ и статьи 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения».

Этот ответ в адрес депутата Г.П. Хованской подписал председатель состава по гражданским делам Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации В.П. Кнышев и его можно

найти в ответе на вопрос № 5 раздела «Ответы на вопросы по гражданским делам» в подразделе «Вопросы применения жилищного законодательства» Обзора законодательства и судебной практики Верховного суда Российской Федерации за II квартал 2007 года или из соответствующего выпуска специального журнала обзоров.

НОВАЯ ВОЛНА

В июле 2007 года был принят 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Собственникам жилья предлагается софинансирование капремонта при последовательном увеличении процентной ставки. При этом заранее понятно, что средств фонда на проведение капремонта не хватит. Ситуация осложняется еще и тем, что «в деятельности госкорпорации выявлены факты расточительного расходования денежных средств, выделенных ей из федерального бюджета». Такое сообщение Генпрокуратуры, размещенное на ее сайте на короткий срок, со временем исчезло, сохранившись лишь на страницах независимых СМИ.

«По данным прокуроров административно-хозяйственные расходы корпорации, в которой работает 97 человек, в прошлом году превысили 340 млн. руб. При этом оплата труда реформаторов ЖКХ составила 234,9 млн. руб. Генпрокуратура обращает внимание, что эти траты сопоставимы с расходами на содержание центральных аппаратов Роснедр, Росархива, Роспатента, Росинформтехнологий и Роскартографии, вместе взятых», - сообщила газета «Ведомости» в апреле 2009 года.

ВОЛНА ЗА ВОЛНОЙ

В декабре 2011 года страна избрала новый состав Государственной Думы. В нем от партии власти есть и бывший мэр города Омска Шрейдер

Виктор Филлипович. В одном из своих первых письменных обращений в адрес Председателя Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации С.Е. Нарышкина от 24 января 2012 года он пишет:

«В настоящее время в ряде регионов Российской Федерации сложилась судебная практика, в соответствии с которой судами удовлетворяются требования собственников многоквартирных домов об обязанности выполнения капитального ремонта жилых помещений, а также общего имущества домов за счет средств местных бюджетов (в городе Омске уже удовлетворены требования по 141 исковому заявлению, около 50 находятся на стадии рассмотрения в судах).

При этом, - продолжает докладывать депутат Шрейдер, - суд применяет нормы статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, согласно которой при приватизации гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплу-

тации и ремонта жилищного фонда.

Судом не учитываются нормы действующего законодательства, в соответствии с которым именно собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, в том числе несет обязанность по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме...»

Далее сообщу, что новый депутат Шрейдер В.Ф. видит решение проблемы капитального ремонта многоквартирных домов следующим образом.

«Принимая во внимание изложенное, вношу на рассмотрение Государственной Думы Российской Федерации проект Федерального закона «О признании утратившей силу статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Как все легко и просто. Нет статьи, обязывающей чиновников проводить капремонт, нет проблем.

Сказано - сделано! Законопроект внесен в Госдуму группой депутатов во главе с первым зампредом Комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Еленой Николаевой, депутатом от «Единой России». Только общественное давление

приостановило триумфальное шествие законопроекта правящей партии.

ЕСТЬ ЛИ ЕДИНОЕ МНЕНИЕ? ИЛИ...

С марта 2013 года заканчивается срок на деприватизацию квартир. Россиянам обещали: приватизируйте квартиры, а государство гарантирует отремонтировать их и весь дом, в котором они находятся. Только до марта 2013 года у россиян есть право вернуть государству приватизированную квартиру, если не будет возможности ее отремонтировать и продолжать проживать в ней на условиях социального найма, как и до приватизации. А почему только до марта 2013 года? Государство успеет выполнить до этой даты свои обязательства по капремонту? Или после 2013 года неспособный оплатить капремонт будет выселен?

Уместно вспомнить, что буквально в конце прошлого года вице-премьер правительства РФ Дмитрий Козак заверял, что собственники не будут платить за капитальный ремонт жилья в полном объеме. Получается, что в данном вопросе к единому мнению так и не пришли... Или это все история всероссийского обмана?

Нормы и правила технического содержания жилых зданий изменятся

На сайте Минрегиона http://www.minregion.ru/documents/draft_documents/1724.html размещен проект нового Постановления Правительства «Об утверждении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения».

В течение 6 месяцев после подписания нового Постановления Правительства Минрегион должен разработать методические рекомендации по его применению.

С момента принятия Минрегионом методических рекомендаций по содержанию и ремонту

общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме утратит силу Постановление Госстроя № 170 от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Согласно проекту Постановления Правительства общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, ТСЖ (ЖСК) не может быть принято решение об утверждении работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в составе, не учитывающем работы и услуги, указанные в перечне.