

# Какой сюрприз готовят власти жителям многоквартирных домов в 2013 г.?



**О.В. Сухов,**  
адвокат  
Юридического центра  
адвоката Олега  
Сухова

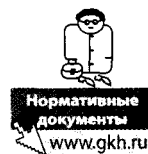
**Б**есследно проходят те времена, когда на капремонт жилых домов деньги давало государство. Теперь за все будут платить собственники. Согласно законопроекту о внесении изменений в Жилищный кодекс в оплату за жилищно-коммунальные услуги в качестве обязательного платежа будет включена плата за капитальный ремонт жилья. О нюансах нового законопроекта, который определенно отразится на жизни миллионов россиян.

## Сколько стоит капремонт

Согласно законопроекту с 1 января будущего 2013 г. в платежках ЖКХ появится новая строка – отчисления на капитальный ремонт. Жильцам многоквартирных домов придется выкраивать ежемесячные взносы в общий котел. Платить придется от 3 до 10 руб. с 1 кв. м, конкретные суммы сборов определяют местные власти. В целом квартплата повысится примерно на 15%!

На сегодняшний день многоквартирные дома настолько изношены, что в капитальном ремонте, по самым скромным оценкам, нуждается  $\frac{1}{3}$  всех жилых домов России, что составляет более миллиарда квадратных метров! Власти полагают, что введение обязательных платежей на капитальный ремонт заставит собственников жилья интересоваться и целевым использованием их денежных средств, и поиском подрядчиков, и самими работами по капитальному ремонту. Однако для владельцев квартир в новостройках, с момента сдачи которых прошло не более пяти лет, ставка взноса будет нулевой, но таких домов немного.

Прежде капремонт в регионах софинансировал Фонд реформирования ЖКХ: на капитальный ремонт многоквартирных домов с 2008 по 2012 г. было выделено 214 млрд руб. Теперь Фонд будет спонсировать только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. Авторы законопроекта считают, что постоянно при-



влекать деньги федерального бюджета недопустимо, собственники должны сами принимать активное участие в управлении своими домами. Заботы по капитальному ремонту лягут на их плечи, но заработает ли система?

## Вся власть регионам или фондам собственников?

Что платить придется, уже не обсуждается – решается вопрос о том, кто и как будет распоряжаться собранными средствами. Есть два варианта: первый – деньги собственников будут уходить в региональные (муниципальные) фонды, где чиновники определят, кому, когда и какой ремонт проводить. Второй вариант – отдельные счета, сформированные самими собственниками, появятся в каждом доме. При этом определенные территории еще до появления законопроекта начали создавать региональные фонды. В некоторых из них, таких как Татарстан, система работает уже не первый год: жильцы многоквартирных домов каждый месяц отчисляют на капремонт в местный бюджет по 5 руб./кв. м.

Законопроект отдает значительные полномочия регионам, и все будет зависеть от того, как они ими воспользуются. Но лично мне, как собственнику, больше нравится второй вариант (создание фонда на капремонт дома самими жильцами). Система общего котла в региональном фонде не располагает к тому, чтобы жильцы сами считали, сколько денег нужно. Только в случае создания фонда в каждом многоквартирном доме появится уверенность в том, что деньги собственников будут израсходованы именно на ремонт их конкретного дома, а не исчезнут в неизвестном направлении коррупционной составляющей. Если те же 10 руб./кв. м ежемесячно будут уходить в общий фонд региона, как они смогут повлиять на срок, качество и порядок проведения ремонта? Более того, чиновники хотят разрешить использование собранных средств с одного дома на капитальный ремонт другого, согласно утвержденному графику. Такая несправедливость дает огромные коррупционные возможности: новый законопроект заставляет собственников жилья платить деньги региону. Остается только догадываться, кому из этой “кучи” неотресторированных домов выделят помощь в первую очередь, а кому – через 20 лет.

С одной стороны, жителям безопаснее копить деньги на капремонт на особом банковском счете, с которого банк не переведет деньги, пока ему не принесут решение общего собрания собственников о ремонте, договор с подрядчиком и акт о выполнении работ, подписанный председателем ТСЖ. То есть ни у управляющей организации, ни у председателя ТСЖ не будет возможности без решения общего собрания всех собственников помещений дома распорядиться деньгами фонда. Исключением может быть только постановление суда, когда ремонт инициирован жилищной ин-

Жителям безопаснее копить деньги на капремонт на особом банковском счете, с которого банк не переведет деньги, пока ему не принесут решение общего собрания собственников о ремонте, договор с подрядчиком и акт о выполнении работ, подписанный председателем ТСЖ.

спекцией, если собственники сами не приняли необходимого решения, а в доме уже возникла угроза безопасности проживания. С другой стороны, в таком домоуправлении есть риск: капитальный ремонт – дорогое удовольствие, и если граждане решат накапливать средства отдельно, да еще и брать кредит, то залогом будут их собственные квартиры. Получается, если кто-то в доме не платит – все рискуют лишиться недвижимости?

## **Как быть нанимателям квартир?**

С собственниками жилых помещений, которых в стране большинство – около 80%, все понятно: раз ты собственник и тебе принадлежит доля в общем имуществе, то ты обязан нести расходы на капитальный ремонт. А как быть, если в квартире проживает наниматель и члены его семьи, т. е. квартира муниципальная? Как гласит Жилищный кодекс, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Наниматель обязан вносить лишь плату за текущий ремонт. Невероятно, но теперь столь обременительное для бюджета положение законодательства предлагается исключить! Государство прощает всем, кому оно должно.

Представим другую ситуацию: наниматель проживает в квартире на основании договора социального найма. В доме капремонт не проводился, наниматель приватизировал квартиру и стал собственником. Теперь в соответствии с Жилищным кодексом он обязан платить. Возникает вопрос: должен ли бывший наниматель платить за капитальный ремонт, ранее не осуществленный наймодателем? Однозначно, нет. При приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за государством как за бывшим собственником сохраняется обязанность производить ремонт дома. И лишь после исполнения бывшим наймодателем своих обязательств ответственность за последующие ремонтные работы ляжет на новоиспеченных собственников, приватизировавших жилье. Если же с вас как с бывшего нанимателя, а ныне собственника потребуют плату за капремонт, которого не было, то вы имеете полное право не платить. В крайнем случае можно обратиться в суд.

Второе чтение законопроекта “О капитальном ремонте” отложено Госдумой на осень, возможно, чиновники пересмотрят положения сырого документа, вызвавшие самые жаркие споры. Очевидно, что для создания реально работающего механизма финансирования капитального ремонта необходимо вносить много дополнений в существующее законодательство, помимо Жилищного кодекса. А управляющим многоквартирными домами остается только надеяться, что капремонт не станет очередной головной болью.