**На всю оставшуюся жизнь…**

Пожалуй, многие из нас с неприятным волнением ждут того дня, когда в руках окажется дополнительная квитанция, оповещающая, что наступил момент «шагнуть» в долгосрочную кабалу, называемую «программой капитального ремонта в многоквартирных домах». И день этот практически уже настал. Но, возможно, не так страшен черт, как его малюют? Об этом – беседа с заместителем начальника департамента жилищной политики и городского хозяйства администрации города Петром Чихирьковым.

**- Петр Владимирович, СМИ достаточно подробно рассказывает о новой системе содержания многоквартирных домов (МКД). Тем не менее, для собственников жилья реализация региональной программы капитального ремонта в МКД остается «темным лесом». Расскажите, кто является участником программы и какие цели преследуются?**

- Участниками региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Приангарья являются: министерство жилищной политики и энергетики Иркутской области, органы местного самоуправления, специализированная некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области», организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы, другие специализированные потребительские кооперативы.

Главная цель - обеспечение сохранности многоквартирного жилищного фонда, создание безопасных и комфортных условий проживания граждан, ведь за всю историю России ничего подобного не было. Плату за капитальный ремонт собирали практически на протяжении всего постсоветского периода. Однако капремонт осуществлялся в очень редких случаях. Эта программа сформирована на тридцатилетний срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

**- Известно, что собственникам было предложено выбрать один из способов формирования фонда капремонта: либо взносами будет распоряжаться региональный оператор, либо сами жильцы, открыв специальный счет. Какие решения приняли устьилимцы и в чем принципиальное отличие этих способов?**

- Из 444 домов, включенных в региональную программу, спецсчет выбрали 14. В качестве оператора по счету у них ТСЖ «Новый город» и управляющая компания «Наш дом». Открыв спецсчет, собственники берут на себя всю ответственность за проведение капремонта. Сами выбирают подрядчика, решают, когда и какие работы необходимо выполнить. Но главная проблема заключается в том, что в случае недостатка накопленных на спецсчете средств, собственники не смогут воспользоваться средствами регионального оператора. Они вынуждены будут либо «сбрасываться» на недостающую сумму, либо воспользоваться кредитом банка. Другая проблема состоит в том, что списание денег со спецсчета региональный оператор будет производить только после завершения работ по капремонту. Поэтому подрядчику наверняка придется воспользоваться кредитом, чтобы закупить необходимые материалы и выполнить работы.

В случае выбора счета регионального оператора у собственников не будет болеть голова о подрядчике, на счету всегда будут средства, очередь подошла – ремонт делается. Этот вариант можно сравнить с кассой взаимопомощи. Однако следует заметить, что и в том, и в другом случаях, учет поступления денег будет вестись по каждому дому и помехой для своевременного проведения капремонта может стать задолженность собственников по взносам на капремонт. Этот критерий будет учитываться при формировании краткосрочных планов: чем больше задолженность, тем дальше срок ремонта. Причем учитываться будут и долги по оплате текущего содержания и коммунальных услуг.

**- Значит, спецсчет – более рисковый вариант? Вдруг собственники на самом деле не смогут собрать необходимой суммы на ремонт своего дома…**

- Такие опасения справедливы для наиболее изношенных домов, проведение капремонта которых, согласно региональной программе, намечено в первой-второй пятилетках. Ремонт 14-ти устьилимских домов, выбравших спецсчет, планируется в основном в последней пятой пятилетке. Иркутская область находится в самом начале реализации региональной программы. Преимущества и недостатки двух вариантов формирования фонда капремонта мы все увидим на практике. Законом предусмотрено, что собственники в любое время вправе решением общего собрания изменить способ формирования фонда.

**- Что входит в понятие капитального ремонта?**

- Некоторые ошибочно полагают, что когда подрядчик в намеченный срок приступит к работам, то жителям нужно будет на время покинуть родные стены. В квартирах капремонту подлежат только стояки отопления, водоснабжения и водоотведения. Их замена вызовет лишь небольшие временные неудобства для жителей. Все остальные работы будут осуществляться в местах общего пользования: ремонт фундамента, внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, подвальных помещений, крыш, замена лифтов, системы водоотвода, утепление и ремонт фасада. Также к капитальному ремонту относится благоустройство и озеленение участка, на котором расположен дом. Хочу еще раз подчеркнуть, что дома будут ремонтироваться в зависимости от степени износа. В одном, например, надо отремонтировать кровлю, подвалы, инженерные сети, а в другом требуется лишь заменить лифты. Перечень работ для каждого дома будет составляться по результатам обследования. Региональная программа и краткосрочные планы ее реализации будут находиться в общем доступе на сайте министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области в разделе «Капитальный ремонт многоквартирных домов».

**- Кто будет контролировать поступление средств на счет и процесс выполнения ремонта?**

- Контроль за поступлением денег на счет регионального оператора и спецсчета, их расходованием и качеством работ будет вести служба государственного контроля жилищного и строительного надзора Иркутской области и собственники. При проведении капитального ремонта собственникам предстоит выбрать уполномоченного для приемки и подписания акта выполненных работ. Без подписи уполномоченного подрядчик, с кем будет заключать договор региональный оператор, попросту не получит денег.

**- Известно, что по России минимальный размер взноса на капитальный ремонт в расчете на один квадратный метр установлен в пределах 5-7 рублей. Какой тариф в нашем регионе?**

- Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен постановлением Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014 года № 54-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2014 год». Расчет платы за капитальный ремонт будет осуществляться исходя из общей площади помещения согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности и дифференцируется в зависимости от климатических условий и географического расположения, типа и этажности дома, степени благоустройства и состава общего имущества МКД. Наиболее распространены в Приангарье пятиэтажные многоквартирные дома. В них минимальный размер взносов на капремонт составит в южных районах области 5,3 руб. за один квадратный метр в месяц, в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях – 6,07 руб. Последняя цифра относится к Усть-Илимску. В девятиэтажных домах и выше плата составит 8,39 рублей. В среднем устьилимцы будут ежемесячно платить за капремонт от 300 до 700 рублей. Собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленного правительством Иркутской области.

**- Куда уж больше? Для многих и эта сумма хорошо ударит по семейному бюджету. Могут ли не платить собственники новых домов?**

- Некоторые так и рассуждают, что, поменяв свою старую квартиру на жилье в новостройке, им не придется платить в фонд капремонта. Это ошибочное мнение. Платить обязаны все собственники помещений многоквартирных домов независимо от года их постройки. Следует также помнить, что при покупке квартиры на вторичном рынке к новому собственнику переходят долги предыдущего собственника.

Здесь хочется сказать, что в соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ, взнос на капремонт является обязательным платежом и за просрочку его предусматривается пени 1/300 от ставки рефинансирования Центрального Банка. В случае игнорирования деньги с неплательщиков будут взиматься в принудительном порядке на основании судебного приказа.

**- Как вы думаете, почему в свое время людям не разъясняли, что, приватизируя свои квадратные метры, они будут платить еще за капремонт общего имущества? К тому же при приватизации это имущество должно передаваться после капремонта…**

- Жилищный кодекс вышел в 2005 году, тогда и появилось понятие «общее имущество». А кому еще оно должно принадлежать, как не собственникам? Ведь граждане приватизировали не некое пространство между стенами, полом и потолком. Тем и отличается частный жилой одноквартирный дом от многоквартирного, что во всех элементах конструкции дома, объединенных понятием «общее имущество», имеется доля каждого собственника, пропорциональная площади помещения. К примеру, многие люди недоумевают, почему они являются совладельцами всех лифтов в доме, а не только лифта в своем подъезде. Изменения в Жилищном кодексе, касающиеся капитального ремонта, по сути, развивают и детализируют нормы права, содержащиеся в статье 210 Гражданского кодекса РФ и в статье 158 ЖК РФ, в которых четко прописано: собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Теперь о приватизации и капремонте. Если на момент приватизации первого помещения в многоквартирном доме этому дому требовался капремонт, то по закону о приватизации он должен быть капитально отремонтирован за счет средств муниципалитета. Но назовите мне хотя бы один дом в городе, который бы в начале 90-х годов подлежал бы капитальному ремонту на основании заключения уполномоченного органа. Ведь даже самым первым домам не было и 30 лет. А если у кого-либо есть такие документы, то пусть их предъявят в администрацию города.

**- Когда начнется в Усть-Илимске реализация программы?**

- Квитанции и договор с региональным оператором собственники получат в этом месяце. Первые дома в Усть-Илимске планируется отремонтировать до 1 ноября 2015 года. Это три дома: ул. Братская, 16, 18 и ул. Школьная, 3. На днях здесь пройдут собрания, где жильцы будут утверждать источники финансирования, перечень работ, их стоимость и срок выполнения. Кроме того, на собраниях предстоит утвердить из числа собственников лицо, уполномоченное осуществлять приемку работ и подписывать акты выполненных работ. Как я уже говорил, региональная программа капремонта разбита на пятилетки. В первую пятилетку включены 37 домов.

**- Но, следуя математическим расчетам, до 2043 года надо будет в каждую пятилетку ремонтировать по 81 дому. Получится?**

- Это можно объяснить. Фонд только начнет формироваться. Накопление необходимых финансовых ресурсов потребует определенного времени, да и население должно привыкнуть к новым обязательным платежам. Региональная программа тоже требует корректировки. На наш взгляд она составлена не без ошибок. Например, у нас есть 49 деревянных домов 60-х годов постройки, которые включены в третью-пятую пятилетки. Эти дома до капремонта просто не доживут. Мы направили соответствующее письмо с предложениями о корректировке программы в Министерство и Региональному оператору.

**- Будут ли освобождены от уплаты взносов собственники домов, где уже прошел капремонт?**

- У нас в 33-х домах пройдены капремонты за счет фонда содействия реформирования ЖКХ. Но это не значит, что собственники, в домах которых прошел капремонт, освобождаются от уплаты. Приведу такой пример. Общая площадь квартир трехподъездного двухэтажного брусового дома около 500 кв. м. Взнос в фонд капремонта - 6,07 руб. с одного кв. м. При 100-процентной оплате месячное поступление взносов в фонд составит чуть более трех тысяч рублей. В год – 36 тысяч рублей. По смете на капремонт такого дома потребуется от трех до четырех миллионов рублей. Таким образом, для накопления такой суммы потребуется около 100 лет. Отсюда простой вывод: капремонт в таком доме будет выполнен за счет «общего котла», т.е. за счет денег собственников других домов. Эти средства надо возвращать. Поэтому собственники в домах, где выполнен ремонт, от уплаты взносов освобождаться не будут.

**- Итак, собственники жилых помещений обязаны нести расходы на капитальный ремонт. Как быть нанимателям муниципальных квартир?**

- Собственник муниципальных квартир – муниципальное образование город Усть-Илимск. Значит, и платить должен город, т.е. бюджет города. Люди, которые живут в муниципальных квартирах, не являются собственниками. По закону они несут бремя содержания и текущего ремонта, но не несут обязанностей по капитальному ремонту.

**- Как вы считаете, не повлечет ли новая система появления коррупционных схем, ведь суммы будут крутиться просто фантастические?**

- Органы местного самоуправления не аккумулируют фонд капремонта, не выбирают подрядчиков, не заключают договоры на выполнение работ капремонта. Эти функции выполняет Региональный оператор. Работу его контролируют государственные органы финансового и жилищного надзора. Никакие деньги по капремонту, фантастические в том числе, в администрации города крутиться не будут. Есть риск подкупа уполномоченного. Но если собственники будут сами постоянно контролировать качество и объемы работ по капремонту (а это возможно, т.к. они живут в этом доме и всё происходит на их глазах), то этот риск можно свести к нулю.

**- Выходит, платить нам за капитальный ремонт всю оставшуюся жизнь?**

- Да, и не только нам. Нашим потомкам тоже. Наш город самый молодой в Иркутской области. Тем не менее, первому заселенному дому почти 39 лет. А если учесть, что в лучшие годы вводилось в эксплуатацию от 150 до 200 тыс. кв. м. жилья в год - а это целый микрорайон, то все это жилье также одновременно потребует капитального ремонта. Поэтому требуется создание системы, основанной на солидарности поколений. Иначе, сложно представить, что может ожидать каждого из нас и наших потомков, если не решать данную проблему уже сейчас.

Наталья Иванишина,

«Вестник Усть-Илимского ЛПК» от 10.10.2014