



Как проходит капитальный ремонт

Эксперт в сфере ЖКХ Александр Лихачёв даёт полный расклад по важной для читателей теме.

Полагаю, все, кто проживает в многоквартирных домах, знают, что с 2012 года государство обязало жильцов платить за капитальный ремонт многоквартирных домов. Я и сейчас убеждён в том, что эта плата не соответствует Конституции РФ. Напомню, депутаты от КПРФ и «Справедливой России» подавали в Конституционный суд, но с нулевым эффектом.

Другое дело, что, если отбросить чисто юридические позиции, убеждаюсь: принято решение правильное - иначе многих не заставишь заплатить за ремонт, они и сейчас не платят, пользуясь тем, что в фонде (кто на общем котле) сотни тысяч абонентов, за всеми не уследишь.

Немного теории

Так как мы давно не касались вопросов капремонта, кратко напомним для новых читателей очевидные для постоянных читателей вещи (иначе дальше не поймут).

По закону есть три способа сбора средств на капремонт, и собственники (подчёркиваю - собственники, а не управляющие компании) вправе в любое время провести собрание и изменить существующий порядок из трёх возможных:

- **Общий котёл** (когда всё решает фонд капремонта) - способ не самый выгодный, по моему мнению, больше для ленивых, кто ничего делать не хочет. Он ещё подойдёт для бывших общежитий (там небольшой процент оплаты, и потому дом всё равно вернут со спецсчёта в общий котёл по закону) и для малоквартирных домов, где 8-12 квартир (там просто самим жильцам сумму на ремонт не собрать).

- **Специальный счёт дома в фонде капремонта** - наиболее выгодная схема, так как квитанции даёт фонд и он же проводит бесплатно все расчёты. Кому интересно, приходите на приём, дам бланки для голосования.

- **Специальный счёт дома в УК (ТСН, ТСЖ, ЖСК)** - удивляюсь, кто такое выбрал: вы платите УК (ТСН) за обслуживание счёта и печатание квитанций, что фонд делал бы бесплатно.

Кратко напомним, чем не очень хорош общий котёл: проводить ремонт можно только по программе фонда, однако в реальной жизни его могут переносить под разными предлогами на будущие периоды. И работы выполняют на треть дороже хотя бы потому, что у них подрядчики с НДС 22 процента, а на спецсчетах люди просто не пустят подрядчика с НДС более 5 процентов, а порой стараются и вовсе нанять ИП без НДС.

Кроме того, в силу требований статьи 15 областного закона о капремонте (закон № 1568-ОЗ) на общем котле можно выполнить только шесть видов работ, самые необходимые (почему так - иначе взнос нужно будет повышать, чтобы другие работы включить в план), а на спецсчёте - ещё 22 вида работ. Напомню, кстати, чем мы можем гордиться: в Омской области самое большое в стране количество видов работ для домов со спецсчетами: от обустройства контейнерной площадки до бомбоубежища. Ну и наконец, деньги счёт любят: банковский процент за размещение средств спецсчёта на общем котле идёт фонду (в этот же самый общий котёл), а на спецсчёте - на спецсчёт дома. Пусть это сейчас 5 процентов, но всё равно на миллион рублей 50 тысяч выходит. А у кого два миллиона в заначке - уже сто тысяч рублей в год.

В первом материале отвечаю на базовые вопросы, которые касаются всех: и домов на общем котле, и на спецсчетах.

Может ли фонд капремонта платить из собранных средств зарплаты и премии?

Дискусии на эту тему начинаются, когда в интернете обсуждают очередное повышение размера взноса. Напомню, что фонд капремонта

юридически является некоммерческой организацией, созданной субъектом РФ. То есть она каждый год летом подаёт в Минфин Омской области заявку на своё содержание

на будущий год и получает средства по смете Минэнерго Омской области. Ни одну копейку за 15 лет фонд из наших взносов не имел права тратить и не потратил на себя.

Может ли фонд капремонта забрать себе часть уплаченных взносов?

Нет, не может, даже если захочет. Деньги спецсчетов вообще в фонд не заводятся. Они сразу по счетам-квитанциям оплачиваются на отдельный счёт дома в банке, то есть у фонда к ним доступа нет. Банк будет платить деньги только на те реквизиты подрядчика, которые указаны в протоколе собрания. Если посмотреть по стране, то есть много судебных процессов, где банк отказывал фонду в оплате - из-за разных ошибок в реквизитах счёта или названии подрядной организации.

Вот у кого спецсчёт в УК или ТСН - там позимствовать деньги возможно, недаром есть немало судебных процессов по стране. Основная схема: пишется поддельный протокол общего собрания (в банке же не знают подписи Иванова или Петрова).

Что касается общего котла - эти деньги полностью под управлением фонда. Но сама схема устройства фонда такова, что эти средства никто никуда не заберёт. Можно только через подрядчика, позволив ему завести смету (но это общая проблема общего котла, о чём уже писал выше: любой подрядчик будет пытаться завести смету в свою пользу, а фонд их проверяет и частично уменьшает).

Кроме того, ежегодно фонд проверяет так называемое «казначейство» - КРУ по-старому. А у ревизора КРУ за счёт чего премия? За счёт объёма найденных нарушений. Так что уж поверьте - те кроты будут рыть глубоко.

Продвинутый читатель может напомнить: а за что тогда осуждена на восемь лет лишения свободы бывшая директор фонда капремонта

Марина Степанова? Так она получила срок не за хищение из бюджета фонда, а за взятки (кто забыл - шубы ей нравились из соболя, ну и другое по мелочи). Я внимательно следил за этим делом - там всё достаточно просто: она сама из Екатеринбурга, привела с собой две фирмы оттуда же. Они получали победу в конкурсах на работы по общему котлу, а она взамен - взятки. Но, подчёркиваю: людям это не нанесло никакого ущерба, напротив, при Степановой заменили лифтов больше, чем до неё и чем после неё (одна из этих взяточных фирм была лифтовая). Как директор Степанова работала ответственно: и людей принимала, и на дома выезжала. То есть её осудили за нарушения закона, не связанные с хищением средств фонда капремонта.

Нужно ли получать счета-квитанции на всех сособственников квартиры?

По закону обязательно, в реальной жизни - совсем даже не надо, если, конечно, отношения в семье не конфликтные (вроде каждый платит свою долю). Кто не понял суть вопроса - по Жилищному кодексу РФ за капремонт платят только собственники (кто просто прописан - не платит). На всю жизнь запомнил обращение, которое поступило ко мне на личный приём 10 лет назад: когда пришла

женщина, у которой пятеро детей, и ей стали приходиться семь квитанций за капремонт (ещё на неё и на мужа). Она просила печатать одну, но фонд тогда отказал.

В реальной жизни чем больше штук счетов-квитанций - тем больше при оплате каждый месяц вы уплатите комиссионные почте или банку (там же плата с квитанции). А фонд ведёт учёт по метрам квартиры: то есть, если эта квартира условно 60

квадратных метров взнос оплатила полностью, не будет долга ни у кого из членов семьи вне зависимости, на кого выписана квитанция. Поэтому у кого несколько собственников и нет конфликта в семье (а по жизни зачастую платит либо оставшийся проживать в квартире пожилой родитель или, напротив, наследник, хотя сам находится в другом регионе) - просите сформировать один счёт-квитанцию.

Как можно вообще не платить?

Есть только четыре законных варианта не платить: оформить бумаги и признать дом аварийным или ветхим (те по закону освобождены, но и ремонт им не делают), купить квартиру в новом доме (два года не будете платить, потом как все) либо частный дом на земле, или самый реальный способ - расприватизировать квартиру (кто не понял - подать заявление в местную администрацию, что более не хотите быть собственником, квартира передаётся в жилой фонд администрации с правом вашего дальнейшего пожизненного проживания (ну, как было при советской власти - там же тоже всё жильё, кроме кооперативов, было государственное), то есть только нельзя продать или унаследовать).

Просто не платить не получится. Даже если фонд не подал на вас в суд, а такое возможно - просто потому, что много абонентов, - никуда не денется долг и статья 1175 Гражданского кодекса РФ «Ответственность наследников по долгам наследодателя»:

«1. Наследники, принявшие наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно.

Каждый из наследников отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества».

Или вам охота, чтобы дети или внуки, кому достанется квартира, поминали недобрым словом?

Продолжение в следующем номере, читатели тоже могут задать свои вопросы через редакцию или напрямую автору.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

После летних каникул возобновлён приём граждан по вопросам ЖКХ

- Понедельник с 16 часов в ООО «Магнит» (ул. Декабристов, 45/1, это двор офтальмологической больницы на Лермонтова, проезд до одноимённой остановки на трамвае или по ул. 10 лет Октября на автобусе либо троллейбусе).

- Вторник с 16 часов также до последнего посетителя в обычном месте по ул. Красный Путь, 20, 4 подъезд, в помещении ООО «Домоуправление № 1», проезд до остановок «Библиотека имени Пушкина» или «Ул. Рабиновича».

Предварительно записываться не нужно.