

ПРИДЕТ ЛИ В ВАШ ДОМ КАПРЕМОНТ?

Тема капитального ремонта многоквартирных домов по-прежнему остается актуальной, интересует многих киренчан. Вопросы возникают о вхождении в программу капремонта, о взносах на капремонт и многие другие. Поэтому когда в Киренск с рабочим визитом приехала заместитель председателя регионального фонда капитального ремонта Валерия Анатольевна Кошечкина, мы пригласили её на диалог.

— Валерия Анатольевна, региональная программа капитального ремонта действует в области с 2014 года. Она опирается на средства от взносов собственников жилья в многоквартирных домах. Как известно, вначале действия программы тема оплаты воспринималась очень болезненно людьми, многие возмущались, почему они должны платить за капремонт, а какая картина сейчас?

— Сегодня большинство собственников в многоквартирных домах прекрасно понимают, что отчисления на капремонт дают возможность поддерживать жилье в надлежащем состоянии, отдалают его старость. Поэтому вопрос о том, платить или нет, уже почти не возникает. Об этом свидетельствуют и цифры. Если смотреть сначала действия программы, то показатель собираемости средств по Иркутской области составляет 76 процентов. На первых порах он действительно был очень низкий. А вот сейчас, уже в 2022 году, — 88 процентов. По Киренскому району эти показатели ниже, но тоже за последний период несколько приподнялись. Люди приходят к мысли, что данный фонд — это единственный механизм, который позволяет сделать капитальный ремонт дома, собирает средства, а потом пускает в дело. Фонд может заказать техническое обследование и выдать в дальнейшем материалы для признания дома аварийным — это поняли и в местных администрациях, активнее стали работать с фондом. Потому что делать соответствующую экспертизу должна организация, которая имеет лицензию. Это достаточно дорогостоящее задание.

— Скажите, а если дом признается аварийным, взнос на капремонт больше не берет-

ся?

— О том, что дом вошел в разряд аварийных, владельцев квартир информирует местная администрация, она ставит в известность также фонд капитального ремонта. И собственник в дальнейшем уже не получает счета на капремонт. Если он не владел информацией и продолжал оплачивать, то при обращении в фонд ему вернут излишне перечисленные деньги.

— Какие работы входят в капремонт?

— Основной перечень работ, выполняемых за счет программы капремонта, утвержден областным законом, жилищным кодексом. Фонд ведет ремонт только общедомового имущества, определено 12 видов таких работ. В основном, они касаются несущих конструкций — фундамента, фасада, крыши, речь также может идти о водоснабжении, выполнении работ, связанных с энергообеспечением дома, техническим его обследованием, составлением проектно-сметной документации. По заявкам собственников наши специалисты выходят на дом, делают осмотр, дефектовку. Они определяют, какие в первую очередь работы должны быть выполнены. По этому вопросу мы обычно работаем с управляющими компаниями. Но в Киренске их нет, это для города проблемный вопрос. Поэтому опираться будем на активных собственников.

— А что бы вы могли сказать о предельной стоимости капремонта? Ведь, к примеру, одно дело привести в порядок проводку в подъезде и другое — капитально отремонтировать фундамент. Ведь это очень трудоемкая работа...

— Касаясь ценовой политики, скажу, что на этот счет есть несколько постановлений прави-



тельства области, которые устанавливают предельно-допустимую стоимость по разным видам работ. Обычно до того, как составляется смета, можно посмотреть предельную цену, за которую мы выйти не можем. Допустим, у нас предельная стоимость фасада 9 миллионов, а расчет выполнен на 20 миллионов рублей. Мы уже говорим, что этот дом лучше признать аварийным, так как ремонтировать его экономически нецелесообразно.

— Как определяется размер взносов на капитальный ремонт?

— В области он был установлен в 2014 году. Можно сказать, что это был социальный размер. Т.е. он минимальный. Вообще на сегодня существует шесть видов взносов. Все зависит от структуры домов: благоустроенные или благоустроенные. Расчет идет от 3 руб. 26 коп. — до 9 руб. 78 коп. за квадратный метр. Последняя сумма касается новых домов для северных территорий, имеющих лифты, вентиляцию, пожарную сигнализацию. К примеру, три таких дома располагаются в городе Братске. Т.е. это дома новые, вот у них самый высокий тариф. Средний же тариф у нас по южным территориям — 5 руб. 63 коп., по северным — 6 руб. 07 коп. Это в связи с тем, что доставка материалов на Север выходит доро-

же. Что касается самого тарифа, то пока он ни разу не менялся.

— А в будущем, очевидно, следует ожидать корректив в ценовой политике?

— Для того, чтобы в доме фонд капремонта мог сделать сразу несколько видов работ, конечно, тариф нужно поднимать. Наш фонд — единственный в Сибирском федеральном округ, да и, пожалуй, во всей Российской Федерации, который вообще ни разу не поднимал ценовую планку. На этом направлении мы работаем с Правительством области, депутатами различного уровня, и, надеемся, что будем услышаны. Сегодня уже и многие собственники начинают понимать, что собираемых средств явно недостаточно, чтобы выполнить надлежащий капремонт. Поэтому есть немало примеров, когда люди самостоятельно принимают решение о повышении взносов на капремонт. Таких шагов в области по многоквартирным домам сделано уже более 30. К примеру, ремонт фасада здания обходится в 12 миллионов рублей, у собственника за 39 лет действия программы наберется всего 9 миллионов рублей, мы им говорим об этом. Они увеличивают плату на 2–3 рубля в месяц. В результате мы будем иметь полную сумму на ремонт, которую мы можем уже дать из фонда

капитального ремонта.

– А в Киренске есть аналогичные примеры?

– Пока нет, но говорить об этом, разъясняя политику фонда надо. Может быть, и северяне будут приходить к таким решениям.

– Валерия Анатольевна, а должны ли собственники платить взносы после проведения капремонта?

– Если ремонт выполнен, это не освобождает собственников от ответственности за общедомовое имущество. Даже после проведения определенного вида работ могут возникнуть другие задачи, которые надо будет решать позднее. И опять нужны будут средства. Это во-первых, во-вторых, когда у собственников не хватает в нашей «копилке» денег, фонд может выделить им своего рода кредит, который в дальнейшем они должны вернуть за счет взносов.

– Люди иногда задают вопрос: а что будет, если не платить взносы на капремонт?

– Начнет копиться долг, потом региональный оператор сначала отправит предупреждение о необходимости погасить задолженность. Если оно не выполняется, то он обращается в суд за принудительным взысканием средств. Дополнительно к основному долгу будет начислена пеня. Надо учитывать, что здесь нет обычных судебных заседаний. Фонд обращается в суд с письменным заявлением, через несколько дней выдается судебный приказ на взыскание задолженности. Этот документ отправляется адресату почтой, потом к делу подключаются судебные приставы. Они доводят решение до логического завершения – взыскания средств. Судебные приставы имеют право заблокировать карточки, описать и изъять имущество, запретить выезд из страны до погашения задолженности. Так что, не платить за капремонт обойдется, как говорится, себе дороже.

Вообще собственникам можно пояснить, что сегодня можно зайти на сайт фонда капитального ремонта, выяснить, есть ли задолженность по взносам. Можно прямо на сайте сменить имя собственника, если у квартиры новый хозяин. Это очень важно, так как документы по почте долго идут, а бывает и не доходят. Мы сейчас просим собственников, чтобы они отправляли нам свой электронный адрес для отправки кви-

танций по интернету, так как бумажные квитанции сейчас дороговато обходятся фонду. У нас уже более 19 тысяч людей перешли на такое обслуживание. И если, к примеру, в доме идет ремонт, в вашем электронном почтовом ящике будут находиться все документы, которые к нему относятся. Это очень удобно. Возникли вопросы – посмотрел, и все стало понятно.

– А если сложилась такая ситуация, что за годы работы фонда дом собрал минимальную сумму, могут ли собственники рассчитывать на ремонт?

– Бывали случаи, что и при низкой собираемости мы делали ремонт, а потом уже к собственникам шли разбираться судебные приставы. Думаю, что какой-то выход можно найти всегда.

– А как выглядит положение по муниципальным квартирам?

– Платить за капремонт должны все: и физические, и юридические лица. По муниципальным квартирам, как и по ведомственным практически стопроцентная собираемость. Очень много муниципального жилья в Киренске. В ходе решения рабочих вопросов с администрацией города мы провели его сверку. В области у нас 14 тысяч домов, поэтому мы постоянно работаем по программе. Здесь идет движение: одни дома, вновь построенные, входят в программу, другие, в связи с аварийностью, выходят.

– Давайте разберём такой пример. Жил человек, оплачивал капремонт, а потом неожиданно умер. Как говорится, не воспользовался благом, за которое платил...

– В законодательстве по капремонту платежи закрепляются не за человеком, а за объектом. Если у собственника были наследники, то им достается его квартира. И рано или поздно в этом доме все равно будет капитальный ремонт. Если же у собственника был долг, то он автоматически переходит к наследникам. А вот в ходе приватизации муниципальной квартиры, если вдруг имелся долг, остается за муниципалитетом. Это единственный случай. Во всех остальных этот долг переходит. Поэтому я всегда говорю людям: если вы покупаете квартиру, то обязательно смотрите оплату капремонта. Купили квартиру, не посмотрели,

то долг перейдет к вам, так как он не «привязан» к собственнику, а «привязан» к помещению. У нас очень много людей обращается по подобным фактам в фонд. Но закон есть закон. И этот нюанс по долгам людям надо учитывать.

– Скажите, если, к примеру, в доме жильцы объединились, какую-то работу выполнили своими силами, могут ли они рассчитывать, что фонд возместит им затраченные средства?

– Механизм на этот счет имеется, с ним можно знакомиться в интернете, но хочу сказать, что он достаточно сложный. И, прежде чем идти по этому пути, лучше посоветоваться с представителями фонда, получить консультацию.

– Кстати, насчет консультации, читатели просят озвучить её по такой позиции. Часто можно услышать, что люди старше 80 лет освобождены от платы за капремонт...

– У этой информации несколько неверная трактовка. Данную категорию людей никто не освобождал от оплаты за капремонт. Люди вносят полную сумму, а потом подают заявление в соцзащиту, им компенсируют эти средства, но с учетом социальной нормы жилья – 33,5 кв.м. на человека. Вот такой действует механизм. И мне, откровенно говоря, жалко бывает людей в возрасте, когда к ним приходят судебные приставы. Редко, но такие факты имеют место. Приведу статистику. В области у нас 250 000 льготников, и к 750 из них в прошлом году пришли судебные приставы. В принципе это немного. Надо отдать должное старшему поколению – в большинстве своем оно старается не иметь долгов. По этому направлению ведется разъяснительная работа и фонд. Ежемесячно он получает 1400 писем, на приеме в фонде за этот период бывает более 500 человек. Киренчане тоже обращаются к нам. Двери фонда открыты для всех.

– О чем бы вы ещё хотели сказать?

– Будущее многоквартирного дома зависит от собственников, от их гражданской позиции, будем, объединив усилия, вместе продлевать его жизнь, срок службы людям.

Владимир Ленский.