

КАПРЕМОНТ ПО ПРОШЕСТВИИ ВРЕМЕНИ НЕ МИНУЕТ НИКОГО. Вот уже два года, начиная с октября 2014 года, жители Томской области платят за капремонт по 6 рублей 15 копеек за квадратный метр жилплощади. Хотим мы того или нет, но платить надо: в апреле Конституционный Суд РФ огласил свое решение по этому вопросу.

Суд отметил, что обязанность собственников квартир заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома вытекает из их права собственности. При этом, как подчеркнул КС, взносы на капремонт не являются налогом и имеют целевое назначение — они должны тратиться исключительно на капитальный ремонт домов. Таким образом, взносы были признаны законными, а демарш противников новой системы завершился поражением. Тем не менее, вопросов к работе новой системы и у простых граждан, и у профессионалов отрасли ЖКХ по-прежнему остается немало.

Как всё устроено

Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникла у жителей Томской области в числе первых в стране — с октября 2014 года. Для организации и своевременного проведения ремонта многоквартирных домов был создан Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области».

С образованием фонда началось и формирование

КАПРЕМОНТ ПО-ТОМСКИ

Прошло два года, как в Томской области была введена плата за капремонт многоквартирных жилых домов



Вопросов к работе новой системы капремонты и у простых граждан, и у профессионалов отрасли ЖКХ по-прежнему остается немало

региональной программы капремонта жилья. В общей сложности программа в нашем регионе рассчитана на 30 лет — с 2014 по 2043 годы. Чиновники разделили ее на краткосрочные и среднесрочные этапы. В течение 30 лет будет пять этапов реализации программы, на каждом из которых в среднестатистическом доме (если это, конечно, не новостройка) в среднем раз в шесть лет должны быть проведены работы по пяти видам. На сегодняшний день в программу входит порядка 6,5 тысячи многоквартирных домов региона.

— Для формирования и непосредственной реализации региональной программы принимаются краткосрочные планы капремонта, — поясняет глава Томского регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, руководитель лаборатории экономических исследований в сфере ЖКХ при ТГАСУ Чингис Цыренжапов. — В них указываются данные о проведении капремонта домов на ближайшую перспективу (1–2 года). Формируют и принимают краткосрочные

планы органы местного самоуправления.

Так, в краткосрочный план капремонта 2016 года вошли 259 многоквартирных домов, из них на 153 объектах будет выполнен капремонт, на 30 — подготовлена ПСД и проведен капремонт и на 76 — подготовлена ПСД для проведения работ в 2017 году. Общая сумма финансирования 2016 года составляет 861,7 млн рублей, из них 49 млн — средства Регионального фонда капремонта.

Кто первый в очереди и на каком основании?

Сама же региональная программа капремонта представляет собой перечень многоквартирных домов, расставленных в очередь в соответствии с установленными временными периодами.

— Вот именно здесь, при формировании очереди проведения капремонта и возникает один из первых и самых главных спорных моментов региональной системы, — подчеркивает эксперт рабочей группы Общероссийского народного фронта (ОНФ) «Качество повседневной жизни», председатель регионального отделения общественной организации содействия реформированию ЖКХ «Все дома» Александр Самохин. — Нередки те случаи, когда собственники сетуют, что расположенный рядом многоквартирный дом, в куда в более лучшем состоянии, чем их собственный, в очереди на капитальный ремонт стоит впереди аж на три-четыре года. Где, спрашивается, справедливость?..

Очередность многоквартирных жилых домов для проведения капитального ремонта определяется в соответствии с перечнем критериев, утвержденных областных законом:

- продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капремонта,

Кому льготы?

В 2015 году в Томской области была введена пятилетняя отсрочка на оплату капремонта для новостроек. Однако, чтобы ей воспользоваться, должны быть соблюдены два условия. Во-первых, согласно закону, получить такую отсрочку могут только те собственники дома, которых были введены в эксплуатацию уже после утверждения региональной программы (октябрь 2013). Во-вторых, многоквартирный дом должен числиться в актуализированной программе капремонта после вступления в силу этих правил — с марта 2015 года.

Также с 1 января 2016 года гражданам старше 70 лет и инвалидам компенсируется 50% расходов на оплату взносов на капремонт, а тем, кому уже за 80 лет — 100% расходов. Компенсация выделяется на основании заявления гражданина.

- продолжительность эксплуатации дома после ввода его в эксплуатацию;
- истечение эксплуатационного срока отдельных элементов строительных конструкций, оборудования и инженерных систем;
- степень готовности многоквартирника к капремонту — наличие проектно-сметной документации;
- выбор и реализация в многоквартирном доме одного из способов управления;
- наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, а также сохранности общего имущества и имущества граждан, подтвержденного соответствующим заключением;
- Наряду с этим существует и методика оценки соответствия многоквартирного дома перечисленным критериям очередности, — поясняет эксперт ОНФ, замруководителя РОО «Томский союз собственников

жилья» Дмитрий Шенбергер. — Данная методика предусматривает оценочные показатели по каждому критерию и их балльную оценку. Таким образом, на место многоквартирного дома в очереди на капитальный ремонт влияет количество баллов «присвоенных» ему по каждому критерию в соответствии с принятой методикой.

Однако все ли так «ровно» на деле? За оценкой объективности формирования очередности проведения капремонта мы обратились к члену регионального штаба Томского отделения ОНФ, заместителю руководителя рабочей группы «Качество повседневной жизни» Родиону Газизову.

— Краткосрочные планы по капитальному ремонту утверждаются, как правило, на один год, что не позволяет гражданам понимать, хотя бы на краткосрочную перспективу: будет ли их дом отремонтирован в ближайшее время или нет, — считает Родион Газизов. — Методику определения очередности проведения капремонта следует сделать более понятной для жителей, исключив субъективный подход чиновников. В частности, акцент необходимо сделать на количественные показатели, такие как год ввода дома в эксплуатацию и давность последнего капитального ремонта в доме.

Платим по счетам, платим, а что взамен?..

Но очередность проведения капремонта — естественно, далеко не единственный острый вопрос, который волнует собственников жилья. Хотя, безусловно, всем жителям хотелось бы, чтобы работы по ремонту крыши, замене лифтов, систем отопления, водоснабжения, канализации были выполнены на их доме как можно скорее. Ведь никому не хочется годами платить-платить, а работы увидеть в лучшем случае лет через пять-семь. Такая перспектива никого не устраивает, отсюда нервность жителей.

Тем не менее, доверие к системе в целом сформировано. По данным Регионального фонда капремонта, в Томской области уровень собираемости взносов по стране — около 80%. Однако сама система сбора и накопления средств граждан на капремонт своих домов до сих пор является предметом многочисленных обращений собственников в органы власти и острых дискуссий экспертов.

— Относительно высокий уровень собираемости в Томской области говорит о наличии доверия к новой системе со стороны собственников, — считает член региональной рабочей груп-

Сколько платят томики и жители других регионов

Размер минимально взноса за капремонт в нашем регионе определен на уровне 6,15 рубля за кв. м. Для сравнения, в Новосибирской области этот показатель составляет 6,1 руб. за кв. м, в Омской области — 6,7 руб., в Кемеровской — 3,9 руб.

В некоторых регионах установлена дифференцированная минимальная ставка. Так, в Иркутской области она находится в диапазоне от 3,41 до 8,39 руб. за метр квадратный, а в Красноярском крае от 6,3 до 9,5 руб. Законодательство также дает возможность собственникам помещений определять размер взноса самостоятельно, но не менее установленного в регионе минимального значения.

пы ОНФ «Качество повседневной жизни», директор УМП «ЕРКЦ г. Томска» Олег Тернов. — Томичи в целом понимают, что именно они являются хозяевами своих домов. Может быть, публично они это отрицают, но внутренне согласны с тем, что общее имущество — это собственность и ответственность. Однако власть все повесить на собственников и требовать от них 100-процентной оплаты не может — нет моральных оснований.

— На сегодняшний день участие властей сводится лишь к организаторской работе. А вот с бюджетным финансированием пока беда, — подчеркивает Тернов. — Вся нагрузка по финансированию программы сегодня легла на плечи собственников. Поэтому и объемы, и темпы выполнения программы капремонта не такие, как хотелось бы. Конечно, если бы и региональная и муниципальная власть взяли на себя хотя бы по 10 процентов финансирования программы, это заметно повлияло бы на продвижение очереди вперед.

Есть немало вопросов у экспертов и простых жителей и к работе регионального оператора.

— Региональный фонд закрыт для общественности считает председатель совета многоквартирного дома Елена Щукова. — Информации о работе фонда поступает мало и в ней много противоречий. Почему при фонде не работает Общественный совет? Ведь там можно было бы обсудить нерадивую работу отдельных подрядчиков, чтобы они после проявления своей катастрофической халатности не могли в Томске найти себе работу. Там же можно было бы развернуть дискуссию о плюсах и минусах дифференцированного размера взноса за капремонт, и по ряду других актуальных для собственников вопросов.

Материалы полосы подготовила Наталья ЧИЖЕВСКАЯ. Продолжение — в следующем номере

Что с должниками?

Вот уже год томикам, имеющим задолженность за капремонт, направляются счет-квитанции на уплату пени. По данным Регионального фонда капремонта, за десять месяцев, с октября 2015 года по июль 2016 года, за неуплату взносов начислено пени на сумму почти 35 млн рублей, из которых должниками уже оплачено 6,5 млн рублей (18,1%).

Как сообщил гендиректор Регионального фонда Николай Савотин, на должников было подано 1583 иска и заявления на выдачу судебных приказов на общую сумму почти 9,5 млн рублей, из них 1555 исков и заявлений на сумму 9,35 млн рублей направлено в 2016 году.

— Получено 15 мировых соглашений на сумму почти 100 тысяч рублей и 307 судебных решений о взыскании долга в размере 2,4 млн рублей. В 77 случаях жители региона добровольно оплатили задолженность на 400 тысяч рублей, — сообщил Николай Савотин.

В соответствии с федеральным законодательством, претензионная работа, которая включает, в том числе, начисление пени, начинается с 31 дня просрочки. В Томской области сроки уплаты взноса — это 20 число месяца, следующего за месяцем начисления. Пеню начисляют должникам за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка РФ, действующей на момент начисления задолженности.

— Взнос на капремонт — обязательный платеж, и без его своевременной уплаты невозможно получить субсидию за ЖКХ или могут возникнуть сложности при продаже квартиры, — заключил руководитель фонда.