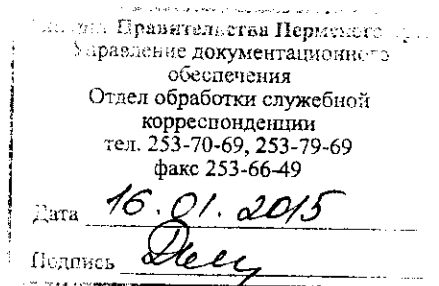


Председателю Правительства РФ  
Д.А.Медведеву  
Копия - губернатору Пермского края  
В.Ф. Басаргину



## **О системе капитального ремонта жилых многоквартирных домов**

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

25.12.2012 года был принят Федеральный закон №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». На основании этого закона в субъектах Российской Федерации в течение 2013-2014 гг. приняты свои законодательные акты, регламентирующие систему выполнения капитального ремонта многоквартирных домов, а также утверждены соответствующие региональные программы.

Как Вам известно, основным содержанием вышеназванного Федерального закона, определяющего порядок и условия ремонта многоквартирных домов, является следующее:

1. Устанавливается фиксированный для всех собственников жилья размер взноса (платы) на капитальный ремонт, рассчитанный на 1 кв.м., не зависящий от состояния жилого фонда. Например, в Пермском крае величина такого взноса на 2015 год установлена нормативным актом правительства Пермского края в размере 7 руб./кв.м. Для сведения: в Свердловской области с 1 января 2015г взнос составляет 8,2 руб./кв.м., в республике Удмуртия - от 6,7 до 7,3 руб., в Москве - 15 руб./кв.м.

2. Время начала уплаты взносов с собственников жилья в фонды капитального ремонта также не увязано с фактическим состоянием жилого фонда. Таким образом, собственники относительно нового жилого фонда (срок эксплуатации домов 5-7 лет), первый капитальный ремонт у которых запланирован, например, в 2025 году, уже в 2015 году должны начать перечислять соответствующие взносы в фонд капитального ремонта. Мы полагаем, что это обстоятельство абсолютно не мотивирует граждан своевременно и в полном объеме выполнять такие платежи.

3. Горизонт планирования для региональных программ капитального ремонта в соответствии с федеральным законодательством определен в тридцатилетний (30) период. Мы также считаем, что такие сроки реализации региональных программ капитального ремонта не будут способствовать ни эффективному производству собственно самого капитального ремонта, ни заинтересованности граждан в участии в финансировании таких программ. Никаких гарантий и никакой ответственности за не исполнение программ капитального ремонта органами исполнительной власти субъектов федерации действующим законодательством не предусмотрены. Более того, фонд капитального ремонта (региональный оператор) заранее не имеет достаточных для исполнения программы капитального ремонта средств. Например, в Пермском крае, согласно оценкам краевого правительства, для обеспечения всех работ по капремонту за 30 лет требуется платеж 18,6 руб/кв м (в ценах 2013 г), что существенно выше принятого на 2015г платежа 7 руб/кв м. Увеличение размера взноса по инициативе краевого правительства неминуемо приведет к негативным социальным последствиям.

В этой связи предлагаем следующее:

1. Рассмотреть на федеральном уровне возможность принципиального изменения методологии построения системы капитального ремонта в многоквартирных домах. Например, мы убеждены, что только сами собственники конкретного объекта жилого фонда могут установить необходимый и достаточный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из его фактического состояния (износа). Также, по нашему мнению, только собственники должны определять время начала сбора средств в фонд капитального ремонта. Централизация за государством этих функций, по нашему мнению, абсолютно не стимулирует собственников жилья финансировать работы по капитальному ремонту.

2. Мы также полагаем, что осуществлять сбор финансовых средств на тридцатилетнем интервале времени без действенных механизмов защиты от инфляционных процессов как минимум не разумно и, безусловно, также не мотивирует собственников жилья осуществлять авансовые платежи в фонды капитального ремонта.

3. Существующая определенная нестабильность в банковской сфере не гарантирует даже просто сохранность собранных населением средств на капитальный ремонт. Поэтому требуется создание механизмов защиты финансовых средств, размещенных на специальных счетах, от банкротства кредитного учреждения.

4. Предложенная федеральным законодательством система капитального ремонта также не учитывает существующие накопленные государством и муниципальными властями обязательства по ремонту домов, которые нуждались в таком ремонте до приватизации первого жилого помещения. Исходя из принципов социальной справедливости не принимать во внимание это обстоятельство, создавая систему капитального ремонта на уровне страны, просто невозможно.

На основании всего вышеизложенного мы предполагаем что

предложенная система организации капитальных ремонтов многоквартирных домов в Российской Федерации спровоцирует массовые неплатежи населением взносов в фонды капитального ремонта. Как следствие региональной программы капитальные ремонты ни по срокам, ни по объемам работ выполняться не будут. В этой связи лучшим вариантом развития событий, по нашему мнению, является приостановка действия законодательных актов, определяющих систему капитального ремонта до внесения необходимых законодательных инициатив. В случае Вашего согласия и заинтересованности готовы предоставить более развернутые предложения.

Ответ прошу направить по адресу г. Пермь, ул. Ленина, 51, каб. 618.

Депутат  
Законодательного  
Собрания Пермского  
края

  
В.Л. Чебыкин

Председатель правления  
Ассоциации ТСЖ  
«Пермский стандарт»



А.В. Зотин

Эксперт в сфере ЖКХ,  
кандидат юридических  
наук

  
В.В. Степанов

16.01.2015 г.