

>>> официальными мероприятиями в случае зпт если их стоимость составляет менее трех >>>

ЖКХ

КАПРЕМОНТ ЦЕНОЮ В НОВЫЙ ДОМ

Первое июля сего года москвичи, а точнее собственники помещений в многоквартирных домах, запомнят надолго. У них появилась новая статья затрат – оплата дополнительных расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в котором находится принадлежащая им на праве собственности квартира. Такое обязательство было установлено Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Есть ли предел у новой платы?

Виктор МИХАЙЛОВ,

к. ю. н., государственный советник РФ
1-го класса, доцент кафедры
судебной власти НИУ ВШЭ,
г. Москва



Ситуация со взносами на капремонт усугубляется отсутствием в федеральном законодательстве ограничений верхних пределов установленного минимального размера взноса

Отдельная статья

В силу дополнений в ст. 156 ЖК РФ право определять минимальный размер взноса на капитальный ремонт делегировано субъекту РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ.

При этом никаких максимальных пределов федеральное законодательство не установило, в результате чего региональные власти получили ничем не ограниченные пределы усмотрения в вопросе определения минимального размера взноса и, следовательно, огромные возможности для злоупотреблений.

Так, согласно Постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП данный тариф был установлен в размере 15 руб. за кв. м общей площади квартиры в месяц.

Вследствие этого средняя ежемесячная общая сумма, оплачиваемая московским собственником за жилое помещение, возросла более чем на 20%, что для большинства горожан является крайне обременительным и вызывает объективное недовольство.

Приведенное законодательное новшество направлено на установление по решению региона минимального тарифа на капремонт, выведение платы за него в отдельную статью расходов (из содержания общего имущества), аккумулирование собранных средств в отдельном фонде, из которого они по заранее утвержденному плану согласно региональной программе будут направляться на капитальный ремонт многоквартирных домов (далее – МКД).

На первый взгляд, создается впечатление, что данные изменения направлены на оптимизацию механизмов финансирования капитального ремонта МКД за счет организационного обеспечения процесса планирования их проведения и накопления средств на эти цели. В принципе, замысел законодателя, согласно пояснительной записке к обсуждаемому изменению, именно в этом и заключался. Однако существуют некоторые детали.

Платил раньше? Ничего не знаем!

Уже достаточно давно, а именно с 1994 года, положениями ст. 210 ГК РФ бремя содержания принадлежащего собственнику имущества возложено на него самого. С 2005 года со вступлением в силу ЖК РФ данная норма была распространена и на содержание и ремонт (в том числе капитальный) общего имущества в МКД (ст. 158 ЖК РФ). Данный подход не может вызывать порицание или отторжение, поскольку все в нем выдержано в рамках разумного.

Между тем, провозгласив этот одобряемый в целом принцип «назвался собственником – плати за ремонт», власти неохотно вспоминают о взятых на себя в свое время обязательствах и об осуществленных собственниками прежних выплатах.

Так, в соответствии со ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», на основании которого приватизировались квартиры в России, обязанность производить капитальный ремонт жилищного фонда

после приватизации сохраняется за бывшим наймодателем, то есть за государством (муниципальным образованием). При этом на период старта приватизации жилья, по разным оценкам, около 60% МКД требовали ремонта.

Конечно же, не имея на руках официальных детальных данных о состоянии жилищного фонда и проведенных ремонтных работах за счет государственных средств, трудно утверждать, что эта норма не была государством полностью исполнена, но и быть уверенным в обратном в отсутствие каких бы то ни было прорывов в этой сфере нет никаких оснований.

Больше того, при внимательном изучении отраслевого законодательства оказывается, что собственники жилых помещений в МКД начиная с 1996 года оплачивали проведение капитального ремонта в своих домах. Согласно законодательству, действовавшему в тот период, структура платежей населения за жилье всех форм собственности состояла из стоимости коммунальных услуг, содержания, текущего и капитального ремонта мест общего пользования (постановления Правительства РФ от 18.06.1996 № 707 и от 02.08.1999 № 887). А уже с 2005 года такой порядок был закреплен в ЖК РФ и отражен в Постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Но, как оказалось, все эти многолетние выплаты, осуществляемые ранее собственниками квартир в МКД, не были учтены при определении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества, иначе откуда взялась злополучная московская ставка в 15 руб. за кв. м общей площади квартиры в месяц?

Простая арифметика

Исходя из содержания анализируемого нами нововведения, каждый среднестатистический собственник квартиры в Москве должен помимо установленных тарифов на содержание общего имущества в среднем 17 руб. за кв. м оплачивать еще 15 руб. Итого за среднюю по площади московскую квартиру в 45 кв. м придется в месяц выкладывать только на содержание и ремонт (не считая коммунальные платежи) сумму в размере 1440 руб. С учетом складывающейся экономической ситуации и тенденций падения реальных доходов населения по всей стране такая сумма представляется крайне обременительной для значительного числа жителей столицы.

Если же увлечься и любопытства ради продолжить арифметические операции, то, к примеру, ежемесячная выплата на содержание и ремонт 9-этажного МКД площадью в 6300 кв. м составит 201 600 руб., а годовая – 2 419 200 руб. С учетом утвержденной Региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД на территории города Москвы на 2015–2044 годы, согласно

которой основная часть включенных в программу домов должна быть отремонтирована к 2029 году, к моменту ремонта дома сумма составит 33 868 800 руб. Не претендуя на звание строителя или инвестора, опять-таки взяв данные средней стоимости строительства квадратного метра жилья в Москве (по разным оценкам, 23 000 руб. за 1 кв. м – в эту сумму инвесторами закладываются, как правило, и неофициальные, но важнейшие и немалые средства на так называемые откаты, которые, мы очень надеемся, будут отсутствовать в сделках по капитальному ремонту МКД в Москве), увидим, что на эти средства можно построить с нуля около 1500 кв. м жилья – почти треть площади взятого нами в расчет эталонного дома. Неужели и впрямь в Москве планируются золотые крыши?

В данном случае уместно вспомнить, что тот же показатель в аналогичном или, по крайней мере, не сильно отличающемся по ценам на стройматериалы и работу субъекте – Московской области – в два раза ниже и составляет 7,30 руб. за кв. м в месяц (утв. Постановлением Правительства МО от 03.12.2013 № 1023/54).

За собственников уже все решили

Известно, что, как правило, предоставленным законодательством правам корреспондируют некие обязанности, и наоборот. Лицо, получив в собственность квартиру в МКД, то есть права на владение, пользование и распоряжение, также приобретает обязанность по обеспечению поддержания в надлежащем состоянии общего имущества в нем, включающее в себя, во-первых, нежилые помещения, которые не являются частями квартир и которые предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме; во-вторых, крыши и ограждающие конструкции; в-третьих, находящееся в данном доме оборудование – механическое, электрическое, санитарно-техническое, расположенное как за пределами, так и внутри помещений. Это, в свою очередь, обуславливает необходимость наличия у такого собственника (их объединения) правомочий по определению порядка финансирования и проведения необходимых работ.

ЖК РФ регулировал отношения по содержанию общего имущества собственниками помещений в МКД до принятия обсуждаемых изменений исходя именно из такого понимания.

Между тем новое законодательное регулирование привело к существенному ограничению прав собственников помещений в МКД на владение и распоряжение своим имуществом, выражающееся в чрезмерном вмешательстве региональных властей в их реализацию. Согласно п. 8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта РФ, исходя из занимаемой общей площади помещения

в МКД, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен МКД, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта РФ перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Таким образом, закон наделил региональные власти почти неограниченными пределами усмотрения в вопросе установления минимального размера взноса на капитальный ремонт, выражающимися в следующем:

1 Предлагаемая формула расчета данного тарифа изложена в форме не постановления, приказа и распоряжения, а методических рекомендаций, не являющихся нормативно-правовым актом и, по сути, не имеющих для региона обязательной силы.

2 Казалось бы, вполне разумная дифференциация тарифа в зависимости от муниципального образования, в котором расположен МКД, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта, следование которому было бы очень кстати, также отдано на откуп региону.

3 Формирование перечня работ по капитальному ремонту и их стоимости, от чего по большому счету должен был зависеть размер тарифа, определяется тоже субъектом Федерации.

Кстати сказать, в городе Москве спорный тариф был установлен 29 декабря 2014 года Постановлением Правительства Москвы № 833-ПП, а размеры стоимости работ и услуг по капитальному ремонту на территории Москвы, которые оплачиваются из фонда капитального ремонта, определены только 27 февраля 2015 года Постановлением Правительства Москвы № 86-ПП. При такой хронологии возникает резонный вопрос, учитывали ли власти Москвы при установлении ставки минимального размера взноса на капитальный ремонт перечень и стоимость необходимых работ?

И, наконец, все это усугубляется отсутствием в федеральном законодательстве ограничений верхних пределов установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Вызывает серьезные сомнения необходимость допущенного законодателем вмешательства в реализацию прав собственника в демократическом обществе. Примененный законодателем подход представляется не только неправомерным, но и опасным, поскольку он влечет возможность произвольного и не ограниченного законом расширения полномочий исполнительной власти субъекта РФ, непосредственно покушающихся на защищаемое Конституцией право.

Проценты за опоздание

Согласно п. 14.1 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в МКД, несвоевременно