



В августе 2014 года россияне, проживающие в многоквартирных домах, получат коммунальные платежи с новой графой – «капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома», в связи с этим, общий счет за оплату всех услуг увеличится в среднем на несколько сотен рублей. В первое время сумма этого взноса будет составлять от 2 до 14 рублей за квадратный метр, однако согласно предварительным данным, в будущем оплата данной графы «затянет» до 40 рублей за квадратный метр.

Точная стоимость оплаты определяется исходя из платежеспособности конкретного региона и особенностей многоквартирного жилья. Сейчас уже известно, что жители Санкт-Петербурга будут платить взнос в самом минимальном варианте – 2 рубля за квадратный метр, в то время как жителям Тюменской области придется платить 14 рублей. При этом нормативно-правовая база для работы по новой системе пока создана лишь в половине субъектов страны.

Главная цель этого нововведения заключается в перенаправлении обязательств по содержанию общего имущества с властей на население. Таким образом, с августа 2014 года граждане должны будут самостоятельно платить не только за свою квартиру, но и за дом в целом, включая подъезды, фасады, технические коммуникации и т.д., которые далеко не всегда находятся в благоприятном состоянии.

*Читайте также:* [Кто имеет право на льготы и субсидии при оплате жилищно - коммунальных услуг в России?](#)

### **Чем обернется нововведение для обычных граждан**

## С 1 августа 2014 года вводится плата за капремонт многоквартирного дома

Добавил(а) Administrator

19.05.14 11:59 - Последнее обновление 05.12.16 12:00

---

Не секрет, что состояние многоквартирных домов в России оставляет желать лучшего. Согласно последним данным Росстата, на сегодняшний день количество многоквартирных домов в России составило 2,6 миллионов, из которых 1,6 миллионов нуждаются в срочном капитальном ремонте. В этих домах проживает около 40 миллионов жителей. При этом данные Росстата не учитывают многоквартирные дома Крыма, которые также нуждаются в капремонте. Но даже столь пугающие данные отнюдь не отображают реального положения вещей. Из-за нехватки финансов на расселение людей региональные власти до последнего не признают жилье аварийным. В действительности домов, которым необходим капитальный ремонт, может быть в два-три раза больше.

С начала 90-х и до 2008 год капремонты практически не проводились. В 2008 году был создан Фонд содействия реформирования ЖКХ, деятельность которого заключалась в поиске и выделении средств на приведение аварийного жилья в норму. С тех пор на сумму более полутриллиона рублей было отремонтировано около 141 тысячи домов. По расчетам аналитиков, чтобы привести весь жилищный фонд России в надлежащее состояние, необходимо как минимум 3,5 триллионов рублей.

До конца 2012 года, когда были внесены поправки в Жилищный кодекс, капитальный ремонт многоквартирных домов производился на деньги фонда ЖКХ. Нововведение, которое вступит в силу в августе 2014 года, предполагает, что в будущем бюджет этой структуры будет пополняться только за счет оплат жителей, [переселенных из ветхого и аварийного жилья](#)

Сейчас на капитальный ремонт государство выделило Фонду 18 миллионов рублей – сумму, недостаточную для покрытия расходов.

Не исключено, что многие жители, получив платежи с новой графой, не захотят вносить оплату на капремонт. Однако этот взнос является обязательным, и за его просрочку полагается пеня. Если же собственник откажется вносить оплату, деньги будут взыскиваться с него в судебном порядке.

Введение нового закона изменит схему финансирования капитального ремонта. Раньше до 1 января каждого года субъекты обязаны были указать в своей программе полный список многоквартирных домов со сроками проведения в них капитальных ремонтов. Сейчас до июня текущего года жильцы самостоятельно должны решить, как они будут накапливать средства на ремонтные работы. Накапливать средства можно двумя способами – внесением суммы на специально созданный счет МКД или внесением суммы на счет регионального оператора, так называемым методом «общего котла».

Читайте также: [Можно ли не платить за капремонт многоквартирного дома?](#)

## **Как выгоднее осуществлять оплату**

Если до июня 2014 года жильцы многоквартирного дома не создадут ТСЖ или оно не примет никакого решения, значит, их деньги с нового взноса автоматически будут переходить на счет регионального оператора. Ремонт в этом случае будет осуществляться в порядке очереди, то есть, деньги с взносов будут находиться в «общем котле». При этом региональные чиновники должны будут создать реестры на капремонты и обнародовать их в открытом доступе в Интернете, чтобы собственники дома смогли следить за передвижением очереди. Если жильцов не устраивает этот вариант накопления средств, до июня текущего года они должны открыть в территориальном казначействе или в уполномоченном банке специальный счет для хранения денег на капитальный ремонт их дома.

Не трудно догадаться, что второй способ накопления средств более выгоден для граждан, поскольку в этом случае собранные ими средства пойдут на ремонт именно их дома. Кроме того, если жильцы соберут большую сумму, чем требуется на капремонт, оставшиеся деньги можно потратить на оплату других нужд. Однако далеко не все собственники смогут организовать ТСЖ, и, по мнению аналитиков, около 70% россиян воспользуются первым вариантом накопления средств на капремонт.

Коварность первого варианта накопления средств заключается в том, что в Жилищном кодексе установлен критерий первоочередности проведения капремонта, в котором сказано, что в первую очередь ремонт осуществляется в тех домах, где он не производился со времен первой приватизации жилого помещения. Соответственно, граждане будут вносить платеж ежемесячно, но очередь на проведение капремонта в их доме может дойти и через 5, и через 10 лет.

По словам юриста Оксаны Мун, накопление средств по принципу «общего котла» противоречит российскому законодательству. Согласно закону, каждый собственник отвечает за содержание исключительно своего имущества, а не чужого. Теперь же получается, что чиновники могут направлять собранные финансы с одного дома на ремонт другого дома.

Кроме того, с введением данного платежа, граждане не смогут рассчитывать на помощь в финансировании капитального ремонта со стороны государства. Поскольку капремонт отныне не будет являться обязательно задачей для чиновника, они всегда смогут сослаться на отсутствие средств.

## **Положительная сторона введения платы за капремонт многоквартирного дома**

Новое формирование средств на капремонт имеет и свои плюсы. С введением данного платежа собственники дома и ТСЖ могут оформить банковский кредит на проведение капремонта, если собственных денег не хватает на покрытие всех расходов. Кредит будет оформляться под поручительство регионального оператора.

Однако, по словам Юрия Росляка, аудитора Счетной палаты, без решения четырех главных вопросов невозможно запустить новый проект. По его мнению, власти в срочном порядке должны решить следующие вопросы:

1. Создание национальной системы объективной инвентаризации.
2. Создание единых требований для оценивания состояния многоквартирных домов.
3. Налаживание прозрачного контроля над проектно-сметной документацией.
4. Привлечение исполнителей по правилам госзакупок.

Есть масса примеров, когда вместо полноценного капитального ремонта в жилых домах строители осуществляли только косметические работы. Но поскольку в данном случае граждане самостоятельно собирают средства на проведение капремонта, они должны быть уверенными, что он будет осуществлен в полной мере. Именно поэтому необходимо выбирать исполнителей на конкурсной основе и заключать договора с возможностью введения штрафов или расторжения контракта из-за некачественных работ.

Однако помимо технических вопросов, властям придется побороть также и настрой граждан. Ведь большинство россиян, никогда не плативших за ремонт дома, наверняка воспримут это нововведение в штыки. Единственная возможность приучить граждан к их новым обязательствам заключается в проведении хорошей пиар-кампании.