

От председателя правления ТСЖ «Солнечная поляна»

(п.Краснообск, Микрорайон 5,
дома №№1, 2, 3, 3/1, 3/2, 46, 47,48)

ГЕЙДАРОВОЙ Галины Викторовны

Обращение

В связи с вступлением в силу новых законов о введении обязательного сбора на капитальный ремонт общего имущества, обязывающих собственников имущества к созданию специального фонда, и определяющих минимальный размер ежемесячного взноса, предлагаем рассмотреть наши замечания и предложения по оптимизации решения данной задачи.

Согласно ч. 1 ст. 3 Закона Новосибирской области от 5 июля 2013 года № 360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» минимальный **размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее – МРВ) должен быть дифференцирован в зависимости:**

<p>-от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом</p>	<p>В этой связи весьма странно, что тариф оказался единым для всех городов и деревень Новосибирской области</p>
<p>-от типа и этажности дома -от стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома.</p>	<p>Вот лишь несколько из десятков аргументов:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Стоимость ремонта кровли зависит от её площади и материала покрытия. Соответственно, чем больше этажность дома и больше квартир под этой кровлей находится – тем меньше должна быть сумма сбора с 1 кв.м. на её ремонт.2. Стоимость ремонта теплового узла (замена теплосчётчика, ремонт автоматики, циркуляционных насосов) примерно равна как для многоквартирного дома в 40 квартир, так и для дома с 10 квартирами. Разумеется, в первом случае сумма сбора с 1 кв.м. на ремонт теплового узла будет значительно меньшей.3. В домах до 5-ти этажей нет лифтов и уже поэтому величина сбора на кап.ремонт должна отличаться от МРВ для 9-тиэтажного дома.4. Типовой пятиэтажный дом со стенами из облицовочного кирпича и дом с фасадами, облицованными плиткой или оштукатуренными и окрашенными, потребуют совершенно разных затрат на восстановление своего внешнего облика.
<p>-от нормативных сроков их эффективной эксплуатации (нормативных межремонтных сроков)</p>	<p>Дома нашего ТСЖ построены не по типовым, а по авторским проектам. В них применены новые строительные технологии и отделочные материалы. Говорить о нормативных сроках эксплуатации в этом случае не уместно. Никто не знает, как долго прослужат фасады, представляющие собою плиты пенопласта, обклеенные строительной сеткой, оштукатуренные и покрашенные. Сколько лет они вообще выдержат, пока краска не начнёт облупляться а пенопластовая плита - крошиться, обрекая стены дома на промерзание.</p>
<p>- от состава работ, предусмотренных перечнем работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта.</p>	<p>Перечень работ по капитальному ремонту МКД, предусмотрен Федеральным законом, а потому не может быть изменён чьим-то волевым решением (ЖК РФ в ч. 1 ст. 166) Кроме того, в этот перечень вошли предусмотренные ст. 14 Закона Новосибирской области от 5 июля 2013 года № 360-ОЗ расходы на проектно-сметную документацию, проведение экспертизы и инвентаризации.</p>

Мы понимаем, что установление единого МРВ связано с невозможностью в столь короткий срок просчитать сумму взноса для каждого типа домов, и тем более, для каждого отдельного дома; что базовый размер взноса на начальном этапе может быть одинаковым для всех, чьи фонды окажутся под управлением единого оператора. Но уже в ближайшем будущем должны быть рассчитаны более корректные суммы МРВ, применяться коэффициенты этажности, поправки на наличие-отсутствие лифтов и т.д..

Но мы в корне не согласны с тем, что вышеуказанный закон предьявляет одинаковые правила по формированию и использованию как фондов, попадающих под управление единого регионального оператора, реализующую государственную программу восстановления и сохранения жилого фонда, так и фондов домов, которые с момента постройки успешно эксплуатируются самими собственниками, через ТСЖ, и намеренными самостоятельно решать вопросы содержания и ремонта своего имущества, без обращения к услугам регионального оператора.

Предложения по внесению изменений в закон в отношении домов, намеренных самостоятельно сформировать и использовать фонд на капитальный ремонт общего имущества:

Содержание поправки	Обоснование
<p><i>ТСЖ должны иметь возможность самостоятельно определять размер ежемесячного взноса в фонд кап.ремонта.</i></p>	<p>При выборе самостоятельного способа организации и управления фондом на кап.ремонт, взяв на себя всю ответственность за сохранение жилого фонда, собственники помещений вправе устанавливать свою величину ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта, которая может отличаться от МРВ в фонд регионального оператора как в большую, так и в меньшую стороны.</p>
<p><i>Фонд на кап. ремонт может иметь накопительную и целевую части. Сумма сборов во всех случаях устанавливается общим собранием собственников.</i></p>	<p>Фонд на кап.ремонт может использоваться как накопительный, с определением такого размера ежемесячного взноса, который не обременял бы собственников, учитывая тот факт, что им ещё приходится ежемесячно осуществлять взносы и на текущие содержание и ремонт общего имущества.</p> <p>В случае необходимости проведения ремонтных работ, по решению собрания собственников, часть средств может быть взята из накопительного фонда, а часть – собрана в виде дополнительного целевого взноса. Ведь ЖК РФ позволяет ТСЖ самостоятельно, в установленном порядке, принимать решения о проведении целевых сборов или формировании целевых фондов.</p> <p>Пример: собственники могут принять решение о проведении работ по ремонту кровли уже в текущем году. При этом часть средств решением собрания будет взята из накопительного фонда на кап.ремонт, а часть собрана в виде отдельного целевого взноса. При этом срок уплаты целевого взноса может быть ограничен несколькими месяцами и не совпадать с началом и окончанием календарного года.</p>
<p><i>Виды, объёмы, стоимость и сроки проведения ремонтных работ определяются общим собранием собственников дома.</i></p>	<p>При возникновении права собственности на имущество, ЖК РФ предусматривает и обязанности по содержанию этого имущества. Но при этом собственники, самостоятельно эксплуатирующие свой дом, не могут быть лишены права самостоятельно решать, когда, в каком объёме, с использованием каких материалов и силами какого подрядчика будут произведены те или иные ремонтные работы.</p> <p>Собственники могут принять решение о ремонте фасада не потому, что прошло 30 лет и он износился, а потому, что их не устраивают его теплоизоляционные или иные свойства. И им не надо проводить экспертизу, они и так это знают, потому что у них в квартирах зимой стены ледяные, а весной – сырые, цвет фасада выгорел и дом выглядит не эстетично. И им не надо разрешения жилищной инспекции на проведение ремонта фасада. Это же их собственность и их деньги!</p> <p>Безусловно, введение требований по организации подготовительной части работ (дефектовки, сметы, экспертизы и т.д.) – необходимая мера для осуществления контроля за использованием</p>

	<p>средств фонда, и качеством и эффективностью работы регионального оператора.</p> <p>Но в отношении малых ТСЖ эта мера излишняя и приведёт лишь к удорожанию ремонта, затягиванию времени его осуществления и дополнительной нагрузке на органы государственного контроля за расходованием, по сути своей, частных средств частного фонда в интересах своей же частной собственности.</p>
<p><i>ТСЖ обязаны в общем порядке предоставлять информацию и отчётность о проведении сборов на кап.ремонт, состоянии фонда и произведённых работах за счёт средств фонда.</i></p>	<p>Это позволит государству вести статистику и контролировать исправность выполнения ТСЖ взятыми на себя обязательств по управлению собственным фондом на кап.ремонт.</p>

.....

Просим с вниманием отнестись к нашему обращению. Ведь ТСЖ, особенно в малоэтажных домах с небольшим количеством квартир, вполне могут самостоятельно справиться с такой несложной задачей, как самостоятельное определение размеров взноса в фонд капитального ремонта, и определение видов работ и сроков их проведения за счёт средств данного фонда. ***Это и снимет часть нагрузки с регионального оператора по управлению фондами, и позволит жителям небольших домов, готовым обойтись без помощи государства, более эффективно решать вопросы эксплуатации и ремонта собственного имущества.***

С уважением,
председатель правления ТСЖ «Солнечная поляна»,
Галина Викторовна Гейдарова.

25 февраля 2014 г.