

## Директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Андрей СЛЕСАРЕВ: Взносы на капремонт будут тратиться по назначению

**Актуальный разговор** | Одна из самых обсуждаемых тем в ЖКХ – начало взимания платы за капремонт

**С начала нынешнего года в ЖКХ возникла одна из самых обсуждаемых тем: в платёжках появилась новая графа «Плата за капремонт». Причём, деньги выставлялись в этой графе немалые. Сразу же на редакцию газеты «Коммуна» обрушился град телефонных звонков. Кто должен платить взносы за капремонт? Почему нам начисляются именно такие суммы? На что будут тратиться накопления граждан и как можно проконтролировать их целевое использование? На эти и другие вопросы «Коммуна» попросила ответить директора Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области Андрея СЛЕСАРЕВА.**

— Каким законодательным актом регламентируется деятельность Фонда?

— Новая система капитального ремонта регламентируется разделом IX Жилищного кодекса РФ, в котором прописаны обязанности и ответственность собственников помещений в многоквартирных домах. Кроме того, функции учрежденного областным правительством регионального оператора – Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области – и механизмы контроля за его деятельностью определены законом Воронежской области № 108-ОЗ от 8 июля 2013 года «О специализированной некоммерческой организации Воронежской области, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

— Почему в платёжках за январь 2015 года по сравнению с декабрем прошлого года возросла сумма оплаты? Или она будет увеличиваться каждый месяц?

— Минимальный взнос на капремонт в 2014 году был утвержден в размере 6 руб. 20 коп. за 1 кв. метр. Поэтому сумма взноса на капремонт за декабрь рассчитывалась исходя из этой цифры. На 2015-й, как я уже сказал, минимальный размер взноса – 6 руб. 60 коп за 1 кв. метр. Согласно областному закону № 117 от 27.10.2014 г. минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается на первый год реализации региональной программы капремонта и на каждый очередной год реализации данной программы. А рассчитывается эта цифра по специальной формуле, на основании методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя РФ. То есть каждый месяц сумма платежей на капремонт растёт.

**✓ Взносы на капитальный ремонт – это обязательные ежемесячные платежи. И по закону уплачиваться они должны в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае несвоевременной оплаты у собственника помещения будет копиться долг.**

определение необходимых видов работ, подписание актов приемки выполненных работ и т.д. – предполагают обязательное участие в них уполномоченных представителей жителей многоквартирных домов и органов местного самоуправления.

Хочу отдельно подчеркнуть, что всю административно-хозяйственную деятельность Фонд ведет за счет средств областного бюджета. По закону из взносов собственников на капремонт ни рубля невозможно потратить на нужды регионального оператора. Жители многоквартирных домов могут быть спокойны: все уплаченные ими взносы будут тратиться, как того и требует Жилищный кодекс РФ, исключительно на работы по капитальному ремонту общего имущества в их домах.

— Все ли жильцы многоквартирных домов должны платить взносы на капитальный ремонт? Учитывается ли при этом «возраст» дома?

— Уплачивать взносы на капитальный ремонт должны не просто жильцы, а собственники помещений в многоквартирных домах. И такая обязанность возлагается Жилищным кодексом РФ на всех собственников помещений – как жилых, так и нежилых – в многоквартирных, включенных в региональную программу капремонта. Типы домов, даты их ввода в эксплуатацию, другие характеристики значения не имеют. Есть только один показатель, который снимает с собственника помещения обязанность по уплате взносов на капремонт: такой многоквартирный дом должен быть в установленном порядке признан аварийным.

— В каком размере собственники должны платить взносы? Исходя из чего, они рассчитываются для каждой квартиры?

— Размер взноса на капитальный ремонт зависит, во-первых, от общей площади квартиры, принадлежащей собственнику. Почему так? В соответствии с ч.1 ст.37 Жилищного кодекса РФ «доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения», то есть квартиры. Соответственно, нести расходы на капитальный ремонт общего имущества в доме, собственник должен пропорционально своей доли в этом имуществе, которая определяется площадью его квартиры.

Второй фактор, влияющий на сумму платежа на капремонт для

конкретной квартиры, – это размер минимального взноса на капремонт, установленный в регионе. Он для всех един. Приказом управления ЖКХ и энергетики Воронежской области минимальный взнос на капремонт на 2015 год установлен в размере 6 руб. 60 коп. за 1 кв. метр общей площади квартиры. Таким образом, чтобы рассчитать, какую сумму на капремонт собственник должен ежемесячно вносить за свою квартиру, нужно площадь квартиры умножить на размер минимального взноса.

— Почему в платёжках за январь 2015 года по сравнению с декабрем прошлого года возросла сумма оплаты? Или она будет увеличиваться каждый месяц?

— Минимальный взнос на капремонт в 2014 году был утвержден в размере 6 руб. 20 коп. за 1 кв. метр. Поэтому сумма взноса на капремонт за декабрь рассчитывалась исходя из этой цифры. На 2015-й, как я уже сказал, минимальный размер взноса – 6 руб. 60 коп за 1 кв. метр. Согласно областному закону № 117 от 27.10.2014 г. минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается на первый год реализации региональной программы капремонта и на каждый очередной год реализации данной программы. А рассчитывается эта цифра по специальной формуле, на основании методических рекомендаций, утвержденных приказом Минстроя РФ. То есть каждый месяц сумма платежей на капремонт растёт.

— Если жильцы той или иной квартиры по каким-либо причинам не станут платить взносы, какие санкции им грозят?

— Еще раз подчеркну, что взносы на капитальный ремонт – это обязательные ежемесячные платежи. И по закону уплачиваться они должны в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае несвоевременной оплаты у собственника помещения будет копиться долг. Задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт Фонд капитального ремонта будет высчитывать в судебном порядке в соответствии с действующими нормами Гражданского кодекса РФ. При этом в соответствии со ст.98 Гражданского процессуального кодекса РФ в случае вынесения решения в пользу регионального оператора собственник, помимо задолженности и начисленных процентов, должен будет возместить и все понесенные по делу судебные расходы. Причем такие судебные расходы могут значительно превышать сумму долга за капремонт и начисленной пени. Так что в интересах каждого жителя не копить долг, а уплачивать взносы вовремя.

— Каким процент владельцев квартир в районах Воронежа, не оплативших эту графу в декабрьских счетах?

— По состоянию на 10 февраля 2015 года на счет Фонда капитального ремонта в виде обязательных ежемесячных взносов поступило 46% от суммы, начисленной собственникам помещений за декабрь 2014 года. Такой уровень собираемости был прогнозируем, поскольку первые квитанции на уплату взносов на капремонт поступили жителям многоквартирных домов фактически во время новогодних праздников. Не все организации, осуществляющие прием платежей граждан за услуги ЖКХ, оказали технически подготовленными к приему новых взносов.

— Графа платы за капитальный ремонт теперь будет постоянно присутствовать в квитанциях? Средства, собранные с жильцов какого-то дома, будут вкладываться в ремонт именно этого дома или смешиваться в общей массе для ремонта всех домов города?

— Да, строка «капитальный ремонт» будет присутствовать в платежках собственников квартир, включенных в региональную программу, постоянно. Программа рассчитана на 30 лет. Почему такой длительный срок? Дело в том, что в соответствии с Жилищным кодексом РФ региональная программа капитального ремонта должна формироваться на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением аварийных



Андрей Слесарев.

В Воронежской области таких домов 8702.

Региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области на 2014-2044 годы была официально опубликована 17 марта 2014 года. Закон предоставил всем собственникам помещений в многоквартирных домах возможность в течение полугода, начиная с этой даты, выбрать один из двух способов накопления средств на капремонт – на счете регионального оператора или на специальном счете. Те собственники, которые до 17 сентября прошлого года не провели общие собрания и не реализовали свои решения, в соответствии с решениями органов местного самоуправления платят взносы на счет регионального оператора.

В итоге более 95 процентов многоквартирных домов, включенных в региональную программу капремонта, с декабря 2014 года приступили к формированию фонда капремонта их домов на счете регионального оператора. Хочу отметить, что название «общий котел», которое часто применяют к счету регионального оператора, весьма условно. Действительно, более старые дома, которые требуют срочного капитального ремонта, были включены в первый период реализации региональной программы – 2014-2019 годы. Понятно, что в столь короткие сроки собственники помещений в стареньких многоквартирных домах не успеют накопить необходимые на капремонт их домов суммы. Поэтому ремонт в таких домах будет сделан как бы авансом, с привлечением на возвратной основе средств, уплаченных в виде взносов собственниками из других домов, а также используя софинансирование из муниципального, областного и федерального бюджетов. В дальнейшем жители домов, отремонтированных по такой схеме, будут «гасить долг», уплачивая ежемесячные взносы на ка-

**✓ Под капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме подразумевается замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением.**

премонт в течение всего периода реализации региональной программы.

— Как узнать, что деньги, собранные жильцами дома, пошли на ремонт именно их дома, а не ушли куда-то в сторону?

— Статья 183 Жилищного кодекса РФ предусматривает региональному оператору «вести учет средств, поступивших на его счет в виде взносов на капремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещения в многоквартирном доме».

Процесс накопления средств на капремонт дома может контролировать и сами собственники. Региональный

оператор по запросу обязан предоставлять им или лицу, ответственному за управление их многоквартирным домом, сведения о размере уплаченных взносов на капремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в их доме, и задолженности за выполненные работы. Поэтому нет никаких оснований опасаться, что накопление и расходование средств на капремонт будет непрозрачным.

— Почему в прежние годы коммунальные службы обходились без такого сбора? Известно, что многие дома Воронежа за последние четверть века ни разу не ремонтировались. В связи с новой организацией сбора средств, будет ли установлена периодичность ремонта?

— Действительно, раньше у собственников помещений в многоквартирных домах строки «на капремонт» в квитанциях не было. Средства, которые они уплачивали управляющим

**✓ Процесс накопления средств на капремонт дома могут контролировать и сами собственники. Региональный оператор по запросу обязан предоставлять сведения о размере уплаченных взносов на капремонт каждому собственнику помещения в многоквартирном доме.**

компаниям за «ремонт и содержание жилья», могли тратиться только на оплату услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме – то есть на устранение неисправностей, восстановление работоспособности оборудования и инженерных систем здания, для поддержания эксплуатационных показателей.

Под капитальным же ремонтом общего имущества в многоквартирном доме подразумевается замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций многоквартирного дома, его инженерно-технического оборудования в связи с физическим износом и разрушением. Чтобы провести капремонт, собственники должны были провести общие собрания и коллективно принять решение об установлении «целевого сбора» на эти цели. Некоторым гражданам такие суммы были не по карману, договориться добровольно «скинуться» на капремонт получалось не у всех.

По 183-му федеральному закону капремонт тоже проводился совсем не в тех масштабах, которые требовались.

Очень небольшое число домов смогли попасть в эту программу, даже собрав все необходимые документы и необходимую долю софинансирования со стороны собственников, так как в бюджете просто не хватало средств. В итоге к 2014 году Воронежская область, как и большинство других регионов России, пришла с хроническим «недоремонтом» многоквартирного жилого фонда. Сегодня около 70 процентов многоквартирных домов нуждаются в капитальном ремонте. К сожалению, такая ситуация наблюдается во всех регионах страны.

— Могут ли жильцы многоквартирного дома, заранее узнать, когда в нём начнется ремонт?

— Новая система капитального ремонта, которая сегодня работает во всей России, призвана решить эту проблему поэтапно и системно. В утвержденную региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Воронежской области на 2014-2044 годы включены все многоквартирные дома региона, за исключением признанных аварийными. В документе они разбиты на 5 периодов – в зависимости от даты ввода в эксплуатацию, состояния конструктивных элементов дома, сроков проведения последнего капремонта и даты приватизации в нем первого жилого помещения.

Документ размещен на нашем сайте ([www.fkr36.ru](http://www.fkr36.ru)) в разделе «Региональная программа капитального ремонта» (Постановление правительства Воронежской области от 27 октября 2014 г. №953). Каждый житель многоквартирного дома Воронежской области может найти в перечне свой дом и увидеть, на какой период запланирован его капремонт. Хочу подчеркнуть, что по закону указанные в программе периоды – это предельные сроки проведения капремонта в том или ином доме. Перенос очереди на более поздние периоды не допускается. А конкретный год проведения ремонта, перечень работ и их стоимость определяются краткосрочными планами реализации региональной программы капремонта.

— Есть ли категории граждан, имеющих право на льготу по оплате взноса на капремонт?

— С 1 декабря 2014 года отдельным категориям граждан, имеющим право на 50-процентную скидку по оплате за жилое помещение, предусмотрена денежная компенсация расходов на капитальный ремонт. Это право имеют следующие категории граждан:

- из числа федеральных льготников:
  - инвалиды Великой Отечественной войны;
  - участники Великой Отечественной войны;
  - ветераны боевых действий;
  - члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий;
  - бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны;
  - лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий);
  - граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС;
  - граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;
  - граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча;
  - гражданам из подразделений особого риска.

из числа региональных льготников:
 

- ветераны труда, реабилитированные лица и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий, члены семьи погибшего военнослужащего – в размере 50 процентов платы за жилое помещение в пределах установленного областного стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Помимо этого взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме учитываются при расчете субсидии на уплату жилого помещения и коммунальных услуг.

**Вопросы задавал Борис ОРЛОВ.**

## ВЗГЛЯД В ИСТОРИЮ

### Каверзное слово – «Воронеж»

Павел ПОПОВ, кандидат исторических наук  
Фото автора

(Продолжение. Начало в №№ 16-18, 20)

#### Вороной – чернолесный!

Популярный в России толковый словарь В.И.Даля – более ранний, чем словарь Фасмера – прекрасно наводит на нужные географические аналогии. Слово женского рода «ворон» означает «чернота, чернь, особенно с низым отливом». В другом томе Даль поясняет, что чернь – то же самое, что чернота, и далее на первое место ставит значение этого слова в донском наречии: «чернолесность»!

В позднем средневековье слова «чернь» и «чернолесность» широко употреблялись по отношению к дубравам и вообще к типичному лиственному лесу. Эта бесспорная истина отражена и в словарях народных терминов, и повсеместно в топонимии. Реки Чернь и Большая Чернава, город Чернавка и село Чернигово – примеры из ближайшего Черноземья. Отсюда же – и название Чернавского моста в Воронеже, построенного рядом с Чернавским логом... Но «ворон» – безусловный синоним, в том числе и в лесной топонимии. Вспомним названия самых разных черных ягод: вороняга, вороняжка, воронячник, вороника...

Значит, корень «ворон» в значении более древнего обозначения чернолесья исключительно подходил для названия географической области Воронеж.

Я приглашаю читателей в дубраву, которая тянется к северу от города Воронежа, чтобы по-настоящему понять, насколько черными выглядят заросли деревьев в течение большинства месяцев, когда нет листьев. В биологической терминологии дубрава – лес, в котором главенствуют дубы. Но здесь растут также клены, липы, вязы, а у самой воды – сочно черная ольха. Представьте, сколь темнее была вся местность в старину, когда такие леса тянулись не только в междуречье, но и в пойме реки, по ее островкам...

#### Город на месте леса

Приступая к краткому историческому описанию воронежского чернолесья, начнем с изговора реки Воронеж и представим почетное начальное слово Е.А. Болховитинову – автору первого краеведческого труда, изданного в 1800 году. Он писал о Чернавском лого, выходящем к Чернавскому мосту: «тот «в старых грамотах именован Черным логом по причине великого дубового по нем и над ним рощаго леса».

Болховитинов знал, что лес был именно «великий» и что рос не только в лого. Чернавский лог хранит последний остаток великой дубравы. Впрочем, и другие краеведы – и дореволюционные, и советские – не сомневались в том, что нынешний город Воронеж был поставлен среди сплошного леса, который покрывал не только правый берег реки, но и почти все междуречье Воронежа и Дона. Более того, обширнейшие леса тянулись до самых верховьев реки Воронеж (включая и левобережье) – до того приближенного к Рязани району, где в первую очередь должны были происходить известные летописные события 1177 года.



Снимок для семейного альбома, 1963г. Теперь он иллюстрирует и черноту бывших пойменных дубрав.

Г.М. Веселовский, Л.Б. Вейнберг, Е.В. Калинин и многие другие краеведы сообщали о «дремучих», «густых», «первобитных» лесах, только, к сожалению, не делали упор на том, что леса были «черными» и не пытались связать название города, реки и вообще огромной местности с вороним цветом. А справедливые высказывания о «дремучести» основаны на том, что краеведы повсеместно наткнулись на лесные массивы или их остатки или на документы о прежнем повсеместном существовании лесов. Исторические сведения относились, конечно, к обзорным векам, но считались, что леса росли на своих местах не одно тысячелетие. Эта уверенность подтверждалась географическими данными, накопившимися в России к началу XX века. Исследования, которые провели в советское время флористы в Воронежской биологической и географической научных школах, прекрасно подтверждают и уточняют давние историко-краеведческие суждения.

Но прежде чем назвать новые данные, давайте вспомним еще о том, что не один Чернавский лог таил дубы, оказавшиеся на территории города. В ближайшем пригороде – слободе Чижовке – большой лог между нынешними улицами 20-летия Октября и Грамиши вплоть до начала XX века был покрыт огромными деревьями. В XVIII столетии рощу называли Казенной дубовой. В 1797 году рощу отмежевали в частное владение, что со временем привело к ее полной вырубке.

Своеобразным остатком всеобщей дубравы был Крутенький лес, располагавшийся южнее города. В 1869 году в нем было устроено шиверское кладбище, где до сих пор растут вековые дубы. Остаток дубравы в самом неожиданном месте, среди города – около Молдавского переулка – служит весомым свидетельством того, что в древности дубовые массивы простирались от Воронежа до Дона. Остатки бывшей великой дубравы можно было увидеть даже на главной улице – Большой Дворянской, проложенной в 1770 годах (теперь проспект Революции). Собственно, некоторым из таких дубов – бывшей молодой поросли – посчастливилось дожить до конца XX и начала XXI века. И очень жаль целой группы монументальных 200–300-летних дубов, недавно уничтоженных ради коммерческих новостроек в сквере возле Дома офицеров.

И в широчайшей пойме реки – около речных протоков и между ними – тоже буйствовало большое чернолесье. На островах росли пойменные дубравы, у самых берегов – густые черные ольшаники, которые отражались в воде и внешне делали «вороний» саму реку. В старину Казенная дубовая роща переходила вниз в живописнейшую дубраву, которая в предреволюционное время была известна как урочище Шлюз. Сюда любили плавать на лодках, а название пошло от шлюза времен Петра I.

(Продолжение следует)