

20.07.2015

Инициатива «Москонтроля» по заключению индивидуальных договоров на проведение капитального ремонта противоречит действующему закону и вводит в заблуждение собственников помещений.



Москвичи хотят платить за капремонт на своих условиях. Собственники требуют учесть в договоре с Фондом капремонта ряд существенных моментов, в том числе относительно взносов. По мнению юристов, требования граждан вполне законны, однако судебные разбирательства займут много времени.

В московский Фонд капремонта посыпались требования заключить индивидуальный договор с плательщиками, рассказали «Газете.Ру» активисты.

Согласно ст. 445 Гражданского кодекса в случае обязательного заключения договора одна из сторон имеет право направить другой извещение об отказе от договора или включении в него собственных условий. На этом основании граждане уже начали направлять в Фонд капремонта Москвы письма, в которых требуют учесть не оговоренные в Жилищном кодексе (там прописан порядок осуществления капремонта) существенные условия.

Параллельно пошли письма в МФЦ-ЕИРЦ с просьбой не включать в расчетный документ строку о капремонте, так как на данный момент не отрегулированы договорные отношения с фондом.

«Инициатива нашла широкий отклик. Хотя мы еще не сообщали о ней, несколько дней уже идет поток граждан, которые хотят пересмотреть условия платежей. Количество обратившихся уже перевалило за сотню, и вал будет нарастать.

Если фонд не учитывает предложения собственника, будут обращения в суд с заявлением принудить фонд заключить договор на устраивающих стороны условиях», — рассказал «Газете.Ру» Сергей Васильев, председатель организации «Москонтроль», которая занимается разработкой типового договора.

По его словам, планируется подать групповой иск от лица всех граждан, обратившихся с требованием заключить индивидуальный договор.

В свою очередь в Фонде капремонта Москвы посчитали требования активистов незаконными, поскольку все права и обязанности сторон уже прописаны в Жилищном кодексе. «В действующей редакции кодекса содержится исчерпывающий перечень прав и обязанностей как регионального оператора, так и собственников помещений, и, как следствие, договорные отношения между указанными лицами не предусматриваются актуальным жилищным законодательством. В связи с вышеизложенным инициатива «Москонтроля» по заключению индивидуальных договоров на проведение капитального ремонта противоречит действующему закону и вводит в заблуждение собственников помещений», — заявили представители Фонда.

По оценке юристов, схема действительно возможна и по-своему элегантна. «Закон о Фонде капремонта имеет федеральное значение и обязывает всех собственников, чье жилье приватизировано, отчислять ежемесячные платежи на предполагаемый ремонт общего жилого имущества.

Попытка уйти от нежелательных платежей предполагаемым образом выглядит довольно грамотной, между тем собственник должен запастись огромным количеством терпения, чтобы дождаться результатов рассмотрения обращения.

Более того, подача документов может отнять более месяца, а рассмотрение дела и принятие решения предполагает еще большую потерю времени», — предупреждает руководитель практики разрешения споров компании «Горизонт Капитал» Василий Ицков.

Как отметил юрист, сегодняшний порядок сбора средств за капремонт — действительно масштабная проблема, от которой уже страдают регионы.

«Большая часть собственников до сих пор не может смириться с ежемесячными начислениями, — говорит Ицков. — Отсутствует грамотная подача целей и задач Фонда капремонта. Людям сложно верить в то, что деньги, которые они заплатят, будут использованы именно на ремонт их дома».

Что хотят прописать в договоре

В типовом протоколе разногласий активисты требуют прописать следующие моменты. Подрядчики должны отбираться на конкурсной основе, при этом результаты должны согласовываться с собственниками жилья. Помимо этого, граждане отказываются от авансовых платежей — по существующей схеме ежемесячные платежи в течение длительного времени копятся на счету регионального оператора.

«Я готов принять на себя обязательство оплатить работы и услуги по капитальному ремонту дома, в котором расположена моя квартира, соразмерно своей части стоимости ремонта, в том же периоде, когда данный ремонт будет осуществляться. Предлагаю данное мое обязательство отразить в договоре и определить, что за шесть месяцев до даты начала капитального ремонта моего дома фонд уведомляет меня о необходимости платежа и о сумме, подлежащей уплате. Полагаю, что данного срока мне будет достаточно для решения вопроса о перечислении причитающейся мне к уплате суммы в фонд. Я полагаю, что я являюсь дееспособным гражданином РФ, чтобы самостоятельно решать вопрос с накоплением и хранением своих денежных средств, являющихся источником для оплаты моих обязательств», — говорится в письме (есть в распоряжении «Газеты.Ru»).

Если же фонд будет настаивать на существующем способе начисления средств, от него требуют застраховать вклад жильцов, а также начислять проценты на поступающие суммы «по ставке, не менее среднерыночной для долгосрочных безотзывных депозитов». Также предлагается отказаться от системы, при которой за счет платежей осуществляется ремонт других домов.

«Выражаю свое несогласие с возможностью использования суммы моих накоплений на цели капитального ремонта иных домов на возвратной основе. Я не являюсь банковским учреждением и не планирую из своих средств безвозмездно или возмездно кредитовать потребности третьих лиц», — говорится в письме.

Судебная практика не в пользу жильцов

Начальник отдела юридического сопровождения НП «ЖКХ Контроль» Валерий Новиков отмечает, что это уже не первая попытка уйти от платежей за капремонт, используя юридические уловки.

«Во многих регионах уже пытались оспорить платежи за капремонт. Где-то проводили митинги, где-то подавали судебные иски. Однако, как показывает правоприменительная практика, суды всегда подтверждают, что за капремонт надо платить.

Как правило, потом пытаются подавать апелляции, но суды первой инстанции нигде не поддержали истцов. Механизм, который предлагают сегодня, совершенно законен», — рассказывает юрист.

Сергей Васильев в свою очередь считает, что неудачи в других регионах объясняются небольшим количеством исков.

«Интуиция подсказывает мне, что в Москве свое несогласие со сбором платежей за капремонт выскажут многие. Люди уже начали получать первые платежки с новой строкой, к сентябрю пойдет вал судебных обращений. Конечно, люди возмущены и они имеют право требовать, чтобы капремонт финансировался на тех условиях, которые они считают справедливыми», — утверждает Васильев.

В свою очередь первый заместитель председателя комиссии по развитию социальной инфраструктуры, местного самоуправления и ЖКХ Общественной палаты России Артем Кирьянов считает, что ничем серьезным такая борьба против капремонта не кончится, а такие акции — просто популизм.

«Мы уже не раз видели совершенно популистские выступления против капремонта. Они преподносятся как забота о народе, но очевидно, что просто некие политические силы хотят заработать себе очки на горячей теме, при этом реально ничего не предлагая. Существующий механизм капремонта сегодня — единственный вариант обеспечить сохранность домов, которые без капремонта просто развалятся. Никто не говорит о том, что за счет платежей люди фактически получают капитализацию своей недвижимости, которую ремонтируют», — уверен он.

По его мнению, ввести индивидуальные договоры о проведении капремонта заведомо невозможно.

«О чем тут говорить, если даже средняя явка на собрания ТСЖ, где определялся порядок финансирования капремонта, — 17%. Большинство граждан не готовы вообще никак участвовать в этом, а с жилищным фондом между тем надо что-то делать уже сейчас», — говорит Кирьянов.

Новиков напомнил, что согласно закону

если платеж за капремонт уже осуществлен, то договор автоматически считается заключенным и его уже нельзя будет опротестовать.

При этом платежи за капремонт включены в общую квитанцию. «Люди отправляют письмо в ЕИРЦ с просьбой не включать платежи за капремонт в квитанцию. Если этого не произойдет, придет общий счет», — пояснил Васильев. Впрочем, если начинается судебное разбирательство, спорный платеж должны изымать из квитанции до решения суда, поэтому пени начисляться не должны.

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/2019394.html>

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)