

Кто должен платить за «экономически нецелесообразную реконструкцию»

Последние четыре года бывший депутат камчатского Законодательного собрания Вячеслав Асмаев ходит в залы суда как на работу. В конфликте с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края он с переменным успехом побывал и истцом, и ответчиком. Сегодня 69-летний отставной политик, прославившийся в региональном парламенте, подчеркнуто аскетическим образом жизни, продолжает отстаивать свое право не платить ежемесячные взносы за капремонт, а также требует от администрации Петропавловска бесплатно отремонтировать свою квартиру в доме на улице Океанской, 60, а также само здание.

Последнюю из завершившихся на данный момент тяжб Вячеслав Асмаев Фонду капремонта недавно проиграл в кассационной инстанции. Фонд, выступавший в данном случае истцом, все-таки добился решения о взыскании с бывшего парламентария и его сестры Валентины Асмаевой на двоих около 20 тысяч рублей долга по взносам за капремонт. Эта сумма накопилась у них с первого июня 2014 года по 31 декабря 2016 года, когда Асмаевы отказывались оплачивать ремонтные счета по принципиальным соображениям.

Сразу отметим, что аргументы, которые предъявлял суду Вячеслав Асмаев, отстаивая право не оплачивать капитальный ремонт своего многоквартирного дома, заслуживают внимания наших читателей и не имеют ничего общего с абсурдными инициативами другого злостного неплательщика – военного пенсионера, члена «Справедливой России» Александра Каменюка.

После знакомства с бредовыми идеями, родившимися в его твердокаменной голове, можно подумать, что их автор в годы службы военным психологом подвергся профессиональной деформации разума.

Господин Каменюк основал некий профсоюз, объединивший граждан, родившихся в советский период отечественной истории. На основании этого члены этой похожей на секту организации объявили себя «гражданами СССР» и отказались подчиняться российским законам, включая Жилищный кодекс РФ. В частности, платить за

капитальный ремонт. Впрочем, после жестких штрафных санкций за неплатежи со стороны Фонда капитального ремонта многоквартирных домов сторонников у отставного майора поубавилось, а сам «метод Каменюка» потерпел фиаско.

Правовая позиция экс-депутата Асмаева отличается гораздо большей взвешенностью. В своей правоте он смог убедить даже судью петропавловского городского суда Татьяну Барышеву, которая три года назад вынесла решение в его пользу. По нашему мнению, ознакомиться с фабулой данного гражданского спора будет полезно жителям камчатской столицы, чьи жилищные условия схожи с условиями Вячеслава Асмаева.

Блочный четырехэтажный 20-квартирный дом серии 1-307с на улице Океанской, 60, где живут Вячеслав и Валентина Асмаевы, был построен в 1958 году. Это одна из первых камчатских хрущевок со стенами из шлакобетонных блоков. Квартиры в таких домах небольшие, с маленькими кухнями и проходными комнатами. Здания первых массовых серий строились явно не на века. Количество вводимого в строй жилья тогда было гораздо важнее качества. Неудивительно, что за более чем полувековую историю здание обветшало. Еще десять лет назад дефицит его сейсмостойкости превышал два балла.

Постановлением администрации ПКГО от 5 июля 2012 года № 1904 «Об утверждении перечней многоквартирных жилых домов, подлежащих сносу и подлежащих сейсмоусилению» здание на Океанской, 60 было «приговорено» к разрушению. Другими словами, полностью реконструировать и сейсмоусилить дом выходило едва ли не дороже, чем снести его и построить на этом месте новый.

Однако менее чем через полгода из-за бюджетного дефицита муниципалитет резко изменил свою позицию. 27 декабря того же 2012 года на свет появилось новое постановление мэрии № 3518. В соответствии с ним дом, в котором живут Асмаевы, был переквалифицирован в категорию «объектов, сейсмоусиление или реконструкция которых экономически нецелесообразны». Парадокс заключается в том, что официальное признание дома сейсмоопасным и угрожающим жизни людей еще не означает, что здание является аварийным и подлежит сносу. Расселять его в обозримом будущем не станут. Проводить сейсмоусиление – тоже.

В такой ситуации взимание с жильцов платы за капитальный ремонт, который официально признан экономически нецелесообразным, выглядит, мягко говоря,

абсурдным. Но и это еще не все. Бывший депутат взялся доказать муниципальным чиновникам, что он вообще не обязан финансировать капремонт своего дома, поскольку квартиру в нем он приватизировал уже в непригодном для жилья состоянии.

В 2016 году Вячеслав Асмаев обратился в суд с иском к администрации Петропавловск-Камчатского городского округа, которую возглавлял в то время известный жителям краевого центра по прозвищу «Трансгендер» Дмитрий Зайцев. В своем заявлении Асмаев ссылаясь на закон РФ от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», который действует до сих пор. В соответствии с ним, если на момент приватизации квартир дом уже требовал капитального ремонта, то производить такой ремонт за счет собственных средств должен бывший наймодатель, то есть муниципалитет.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Обзора законодательства и судебной практики Верховного суда РФ за второй квартал 2007 года, «обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до конца исполнения обязательства».

Если перевести эту запутанную юридическую формулировку на понятный язык, получается, что если требующая ремонта квартира приватизируется в ветхом доме, то провести необходимый ремонт обязан прежний собственник (мэрия) за свой счет. Никакого срока давности при этом не существует. За что в таком случае должны платить в Фонд капремонта жильцы?

Конечно, сегодня уже трудно определить, является ли отсутствие капитального ремонта главной причиной того, что тот или иной дом стал аварийным. Но, если поразмыслить, с точки зрения законодательства возникает странная коллизия. Городские власти когда-то передали в собственность гражданам жилые помещения, требующие капремонта, обязались провести его, а когда проводить ремонт стало уже поздно, стали требовать платы за этот так и не сделанный капремонт с самих граждан.

Так или иначе, 28 марта 2016 года судья Татьяна Барышева приняла поистине соломонино решение: обязанность провести за свой счет капитальный ремонт

конструктивных элементов здания (систем электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, канализации, фасада, фундамента и крыши) она возложила на администрацию ПКГО, установив на исполнение двухлетний срок. В то же время «экономически нецелесообразное» усиление несущих конструкций судья Барышева постановила не производить вовсе.

Уверенные в собственной правоте Асмаевы не платили взносы в Фонд капитального ремонта и до вынесения этого судьбоносного для них вердикта. Поскольку капремонт должен быть оплачен за счет бюджета, – за что пенсионерам платить?! Однако Фонд капитального ремонта многоквартирных домов нанес ответный удар и потребовал погасить задолженность по взносам, возникшую еще до решения горсуда.

Дело рассматривал мировой судья судебного участка № 16 Петропавловск-Камчатского судебного района Александр Белоусов. Из множества аргументов, представленных как истцом (Фондом капремонта), так и ответчиками (Асмаевыми) он выделил главный: «Взыскание с ответчиков задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме за период с 1 июня 2014 года по 31 декабря 2016 года фактически означало бы финансирование капитального ремонта за счет средств собственников дома, в то время как, в силу предыдущего решения судьи Барышевой, администрация обязана отремонтировать дом за счет средств бюджета ПКГО».

В результате в удовлетворении исковых требований к Вячеславу и Валентине Асмаевым Фонду капремонта было отказано. Но сутяжники из ремонтного ведомства признать себя побежденными не захотели. Они подали апелляцию в городской суд Петропавловска, причем рассматривала ее 5 марта 2018 года... та же самая судья Татьяна Барышева. Мы не знаем, что поменялось за два года в ее голове, но трактовать законодательство с момента своего первого решения по данному делу она стала совершенно иначе.

В деле «Фонд капремонта против Асмаевых» она вдруг вспомнила о статье 169 Жилищного кодекса РФ «Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Часть вторая данной статьи гласит: «Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом».

Других оснований для того, чтобы не платить за капремонт, суд апелляционной инстанции в лице госпожи Барышевой не усмотрел. Более того, нельзя исключать, что, вынося апелляционное определение, сама служительница Фемиды мыслями была где-то далеко от зала суда. Во всяком случае в мотивировочной части документа на седьмой странице она даже перепутала статьи жилищного законодательства, на которые ссылалась.

Так или иначе, апелляционное определение судьи Барышевой от 5 марта 2018 года вышло полностью противоречащим ее же решению от 28 марта 2016 года. Вердикт мирового судьи Белоусова был отменен, а на Вячеславе и Валентине Асмаевых повис 20-тысячный долг в пользу капитальных ремонтников. Кассационная жалоба бывшего депутата и его сестры не принесла результата. Судья краевого суда Вера Степашкина оставила в силе определение своей коллеги Барышевой, исправив за ней лишь ошибки в ссылках на законодательство.

Впрочем, закалившийся в политических баталиях краевого Заксобрания господин (или товарищ?) Асмаев не унывает. Он и дальше намерен отстаивать свою правоту, правда, теперь он больше критикует судебную систему в целом. В частности, ссылаясь на ленинские труды, называет суд «частью карательного механизма буржуазного государства». Это спорное мнение, соглашаться с которым или нет, каждый решает для себя сам. Но осадок после многолетней тяжбы стариков Асмаевых с государственным Фондом капремонта остается неприятный. Кроме того, без ответов остается и много вопросов к камчатским судьям и чиновникам.

В частности, что думают совет и квалификационная коллегия судей Камчатского края о странной непоследовательности своей коллеги Татьяны Барышевой, которая сначала возлагает обязанность оплачивать капремонт здания на бюджет ПКГО, а затем заставляет платить за тот же ремонт жильцов дома?

Почему администрация ПКГО своими постановлениями с ловкостью жонглера то признает здание подлежащим сносу, то продляет его эксплуатацию на неопределенный срок? От чего зависит экспертная оценка – от фактического состояния несущих конструкций или от наличия денег в городской казне? Наконец, что за странную формулировку «сейсмоусиление и реконструкция экономически нецелесообразны» применяет муниципалитет к десяткам домов, официально не подлежащим сносу? Значит ли это, что жить в таких домах опасно, но можно, а ремонтировать их слишком дорого?

Уж во всяком случае не дороже человеческой жизни.

Дмитрий ЧЕРНОВ