

Взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома Платить или не платить?

После введения в России ежемесячных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов жильцы разделились на два «лагеря». Одни исправно оплачивают и планируют ремонт, а другие отказываются делать взносы, так как ожидать «обновления» дома можно 10–15, а то и все 20 лет. На этом фоне между соседями разворачиваются целые «военные действия». С одной стороны сыплются упреки: «Из-за Вас мы не дождемся ремонта!», а с другой – насмешки, мол, доживите еще до него. В сложившейся ситуации можно понять обе стороны. И чтобы положить конец постоянным спорам, мы постараемся разобраться в этом вопросе.

Выбор есть

После вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ платежи за капитальный ремонт являются обязательными. Сумма платежа устанавливается субъектами РФ. В каждом регионе жильцы платят по-разному. Теперь возникает вопрос, какая судьба ожидает деньги, внесенные жильцами: их будут класть на отдельный счет в банке и ремонтировать на них только конкретный дом, или же власти создадут «общий котел», финансы из которого будут расходоваться по необходимости.

Существует два основных способа. Первый, которым пользуется большинство плательщиков, заключается в том, что органы местного самоуправления создают фонд капитального ремонта и назначают регионального оператора, который будет своевременно публиковать информацию о состоянии ремонтируемых домов. Эта система действует по принципу «общего котла»: все скидываются, а потом на эти деньги производится ремонт домов по очереди. Жильцы вообще не вникают в процесс ремонта и обязаны только вовремя оплачивать взносы, а занимается всем региональный оператор.

Второй способ сложнее, но представляется более надежным в части сохранности средств. Деньги идут не в общий котел, а на специальный счет в банке. Но этот вариант возможен, если собственники примут соответствующее решение на общем собрании. При этом средства с такого счета могут быть использованы только для капитального ремонта конкретного дома.

Подчеркнем, что изменить способ накопления можно в любой момент, рассмотрев этот вопрос на общем собрании жильцов.

Теперь, после того как мы разобрались с накоплением средств, давайте определим, что же включает в себя капитальный ремонт. Согласно закону, перечень работ и услуг, включенных в эту формулировку, выглядит так:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Собственники квартир по своему желанию могут этот перечень расширить.

Платить не всем

Законом предусмотрены случаи, когда оплата взносов на капитальный ремонт не взимается или компенсируется. Можно не платить, когда дом признан аварийным и подлежит сносу, либо земельный участок под домом подлежит изъятию для государственных и муниципальных нужд, а также в новостройках, потому что в этом случае ремонт должен осуществлять застройщик по гарантии.

По закону пенсионерам старше 80 лет оплата за капремонт должна компенсироваться полностью, старше 70 лет – наполовину. Данное правило распространяется на одиноко проживающих неработающих пенсионеров и совместно проживающих неработающих пенсионеров. Половину расходов на оплату взносов на капремонт обязаны компенсировать инвалидам I и II групп, а также семьям с детьми-инвалидами. Для получения компенсации необходимо два раза в год предоставлять в органы социальной защиты квитанции об оплате взносов на капитальный ремонт. Отметим, что субъекты РФ могут самостоятельно вносить некоторые дополнительные условия для компенсации взносов, которые закрепляются в местном законодательстве.

При обращении в социальную защиту при себе нужно иметь паспорт, страховое свидетельство (СНИЛС), документ, подтверждающий право собственности заявителя на жилое помещение, справку с места жительства о совместно зарегистрированных с Вами членах семьи, квитанцию на оплату взноса на капитальный ремонт за месяц, предшествующий месяцу обращения.

В завершение хочется добавить, что если Вы все-таки решили не оплачивать данные взносы, Вам сначала будет выслано уведомление, потом на Вас подадут в суд и взыщут сумму, большую изначальной, включив в нее пени и расходы на суд. На данный момент лучшего решения проблемы капитального ремонта многоквартирных домов не придумано. Государство не сможет за свой счет отремонтировать все дома, а жильцы в случае необходимости просто не соберут сразу такую крупную сумму. Постепенное накопление, не сильно бьющее по карману, наверное, лучший вариант.

Никита МАТРОНИН