Нужно ли платить за капитальный ремонт?

Отвечает ведущий юрисконсульт ООО «Центр правового обслуживания» Елена Вожова:

Для того чтобы понять, должен ли гражданин оплачивать капитальный ремонт, необходимо определить, в каком статусе он проживает в квартире. Наниматели помещения по договору социального найма должны оплачивать коммунальные услуги и участвовать в содержании общедомового имущества, а именно – платить за текущие расходы. Собственник квартиры, помимо указанных обязанностей, должен оплачивать взносы на капитальный ремонт своего дома.

Обязанность по финансовому участию собственника в капремонте закреплена жилищным законодательством. Поправки в Жилищный кодекс РФ от 2012 года закрепили обязанность собственника переводить средства на специально открытые счета, которые управляются жилищным ведомством. Открыть счет для создания фонда капитального ремонта вправе ТСЖ. При этом деньги с такого счета расходовать можно исключительно на капремонт.

Размер и порядок перечисления гражданами средств на капитальный ремонт устанавливается нормативным актом субъекта РФ.

Полностью освобождены от оплаты капремонта следующие категории граждан:

* собственники квартир в аварийных и подлежащих сносу домах;
* граждане, проживающие в домах, подлежащих изъятию для нужд государства (ч. 2 ст. 169 Жилищного кодекса РФ).

Некоторым категориям собственников государство компенсирует средства (часть средств), потраченные на оплату ремонта. Так, полная компенсация предоставляется собственникам, которые проживают одни, если им исполнилось 80 лет (ст. 169 Жилищного кодекса РФ). В размере 50% (но не более):

* собственникам, которым исполнилось 70 лет, если они проживают одни или в семье, состоящей из неработающих пенсионеров (ст. 169 Жилищного кодекса РФ);
* детям-инвалидам и их родителям, инвалидам I и II групп (ст. 17 Федерального закона от 24.11.1995 №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»);
* участникам, инвалидам ВОВ, ветеранам боевых действий, ветеранам труда (Федеральный закон от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»);
* ликвидаторам аварий на АЭС (Закон РФ от 15.05.1991 № 1244-1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»).

Дополнительные льготы и компенсации на оплату капремонта могут предусматриваться региональным законодательством.

Таким образом, оплата капитального ремонта – не право, а обязанность собственника жилья. Отказ гражданина оплачивать капремонт грозит ему начислением неустойки, штрафными санкциями. Решение о взыскании долга выносит мировой или районный суд.

Если не платить 2 месяца, начисляют пеню. Ее размер определяет суд, и она растет вместе с долгом. Если пеню и долг не оплатить в течение полугода, применяют другие меры.

Первая из них — штраф. Его размер также определяет суд. Он равен нескольким платежам в фонд капитального ремонта. Теперь владелец квартиры обязан заплатить и пропущенные платежи, и пени, и штраф.

Если должник проигнорировал и штраф, он поплатится имуществом и свободой передвижений. Приставы могут изъять часть имущества в счет долга и продать на аукционе. Или арестовать имущество — например, автомобиль, — и не возвращать до оплаты долга. Имя должника попадает в специальный реестр, и он не выезжает за границу.

Отвечает генеральный директор ЮК «Северо-Западный Правовой Альянс» Наталья Гузанова:

Да, платить нужно. Основанием для этого служит ч.1, 3 ст. 158 ЖК РФ, в которой предусмотрена обязанность собственников помещения в многоквартирном доме вносить плату за капитальный ремонт. Та же позиция еще раз закреплена в Определении ВС РФ от 10 февраля 2014 года, которое злонамеренно используется на просторах интернета с призывом как раз не платить взносы. Указанным судебным актом, вопреки неграмотным комментариям, подтверждена позиция обязательности уплаты взносов.

**Срок эксплуатации зданий**

Каждый элемент многоквартирного дома имеет свой срок службы. Например, крыша из рулонных материалов может обветшать уже через 10 лет, из оцинкованной стали – через 15 лет, из керамической черепицы – через 60 лет. Чугунные трубопроводы канализации служат минимум 40 лет. На их фоне кирпичные стены выглядят долгожителями: если они сложены в 2,5-3 слоя, они служат на протяжении 150 лет. Железобетонные и монолитные перекрытия могут эксплуатироваться 150 лет, деревянные перекрытия – 90 лет.

Поэтому в среднем капремонт в многоквартирном доме должен проводиться через 25 лет после его постройки, хотя теория часто расходится с практикой.

**Что включает капремонт?**

Капремонт может быть комплексным или выборочным. В первом случае меняются все конструктивные элементы и инженерное оборудование в доме. При выборочном — только часть из них.

При капитальном ремонте восстанавливается облицовка, штукатурка, окраска фасада, ремонтируются балконы и лоджии, обустраивается вход в подъезды. Частично или полностью ремонтируются отдельные элементы крыши, чердака, подвала, меняются внутренние или наружные водостоки. Обычно меняют или модернизируют лифт, мусоропровод и т. д. Инженерные системы и оборудование могут быть также полностью или частично заменены. Это касается как систем отопления, так и водо- и газоснабжения, канализации, вентиляции.

**Фонд капремонта**

Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится на средства жильцов. Для накопления средств на это мероприятие существует фонд капитального ремонта, куда жители ежемесячно отчисляют деньги в течение нескольких лет. Минимальный размер взноса устанавливается региональными властями и зависит от площади принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме. В Петербурге минимальный ежемесячный взнос за капремонт составляет от 2 до 3 рублей за кв. метр, а Ярославле – 5,86 рубля за кв. метр, в Москве ― 7,8 рублей за кв. метр.

Средства, накопленные в фонде, в дальнейшем используются на капремонт дома. Затраты рассчитываются, исходя из сметына проведение работ. Сумма по смете обычно делится на общую площадь жилых и нежилых помещений дома и на количество месяцев, в течение которых оплачиваются работы.

От уплаты взносов освобождены собственники помещений в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежат сносу, а также наниматели муниципального жилья.

Кроме того, на момент написания статьи рассматривался законопроект, по которому владельцы квартир в новостройках освобождаются от сборов на капремонт в течение первых пяти лет после сдачи дома.

**Могу ли я не платить за капремонт?**

– В свете постоянных обсуждений платы или незаконности платы за капремонт, отсутствия в договоре по этой теме предмета договора (то есть когда, какой объем и каких работ тебе сделают) можно ли не платить за эту мифическую услугу?

Отвечает юрист юридической компании «Генезис» Олеся Емельянова:

Ответ на поставленный вопрос следует искать, прежде всего, в жилищном законодательстве. Так, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается статьей 153 ЖК РФ. Согласно данной статье, помимо прочих лиц, к числу обязанных субъектов принадлежит и собственник; застройщик – только до момента передачи жилого помещения по передаточному акту собственнику. А в структуру этой платы для собственника включены и взносы на капитальный ремонт.

Очевидно**, правило императивное: его невозможно отменить или изменить** договором между собственником и кем-либо еще (застройщиком, подрядчиком, страховщиком и т. п.).