

Взносы на капремонт в вопросах и ответах

Являются ли платежи за капремонт законными?

С момента вступления в силу Федерального закона от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ, которым в ЖК РФ был введен раздел IX о капитальном ремонте общего имущества в МКД, не раз поднимался вопрос о соответствии тех или иных его положений Конституции РФ. К 2015 году недовольство граждан новыми взносами росло и привело к тому, что сразу от нескольких политических партий были направлены запросы о проверке соответствия положениям о капремонте Конституции РФ.

По мнению депутатов, оспаривавших законность платежей за капремонт, введенная система не должна допускать использования денежных средств собственников помещений в одном доме на ремонт другого дома (так называемый «общий котел», когда фонд капремонта формируется согласно п.1 ст.171 ЖК РФ на счете регионального оператора). Кроме того, депутаты пришли к выводу, что установленная система взносов может привести к тому, что если капремонт не был проведен до приватизации жилых помещений, то в дальнейшем органы власти смогут избежать участия в этом, переложив все обязанности на жильцов, т.е. фактически обложить их налогом.

Однако претензии законодателей были отвергнуты. По всем пунктам КС РФ признал соответствие положений законодательства Конституции РФ (см. Постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 г. N 10-П).

Имеют ли право пенсионеры не платить за капремонт?

Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. N 399-ФЗ предусмотрена возможность для региональных властей устанавливать льготы по оплате капремонта для инвалидов и пенсионеров. Ст.169 ЖК РФ была дополнена п.2.1, согласно которому неработающим собственникам жилых помещений в возрасте от 70 лет может быть предоставлена компенсация в размере 50% от суммы взноса на капремонт и в размере 100% для лиц старше 80 лет. То же действует и в отношении семьи, состоящей только из неработающих граждан, достигших указанного возраста. Инвалидам I и II групп, в том числе детям и гражданам, имеющим таких детей, предоставляется компенсация в размере 50% от размера взноса.

Кто имеет право законно не платить за капремонт?

Обязанность платить за капитальный ремонт в соответствии с ч. 1 ст. 169 ЖК РФ распространяется на собственников жилых помещений. Таким образом, наниматели, который еще не приватизировали жилое помещение, от уплаты взносов за капитальный ремонт освобождаются. За них капремонт оплачивает государство или муниципалитет в зависимости от того, к какому жилфонду относится данное помещение.

В соответствии с ч.1 ст. 168 ЖК РФ, не включаются в программу капитального ремонта дома, в которых менее трех квартир.

Не платят взносы на капремонт жильцы аварийных домов, подлежащих сносу или реконструкции, однако если дом был признан таковым после включения его в программу капремонта, то средства из фонда будут использоваться для целей сноса или реконструкции (ч.2 ст.174 ЖК РФ).

Не платят за капремонт собственники помещений в домах, в отношении которых исполнительными органами государственной власти или органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд (ч.2 ст.169 ЖК РФ).

На каких основаниях взимается плата на капремонт?

В соответствии с Федеральным законом от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ, которым внесены изменения в ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны уплачивать взносы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Программа проведения капитального ремонта утверждается органами власти субъекта РФ на основании норм Жилищного кодекса. Программа представляет собой ежегодно обновляемый перечень многоквартирных домов с техническим описанием, для которых устанавливаются сроки проведения ремонта. Очередность проведения ремонта определяется по правилам ст. 168 ЖК РФ. В течение 6 месяцев после опубликования программы жители указанных в ней домов должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта и начать уплачивать взносы не позднее 8 месяцев (ч.3 ст.169, ч.5 ст.170 ЖК РФ). Также 29 июня 2015 года Федеральным законом № 176-ФЗ статья 170 ЖК РФ дополнена частью 5.1, в соответствии с которой для домов, сданных в эксплуатацию после принятия программы, срок

возникновения обязанности по уплате взносов может составлять 5 лет.

Чем может помочь юрист?

Определит законность процедуры по утверждению размера платежа на капремонт, порядок проведения общего собрания собственников, правильность отражения в квитанциях платы за капремонт. В случае необходимости оспорит в суде действия (бездействие) органов местного самоуправления, неправомерные действия организации, осуществляющей управление домом, а также решения общего собрания собственников помещений.

Для исполнения программы органы власти учреждают некоммерческую организацию-фонд «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов», на счет которой поступают взносы на капремонт, вносимые жильцами всех домов, включенных в программу (ст.171 ЖК РФ). Также собственники помещений вправе создать специальный счет, на котором будут аккумулироваться средства для ремонта общего имущества конкретного дома. Владельцем такого счета может являться организация, осуществляющая управление домом: ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания (ст. 175 ЖК РФ). При этом законами субъектов РФ устанавливается минимальная сумма фонда, по достижении которой уплата взносов может прекращаться (ч.8 ст.170). Минимальный размер взносов устанавливается субъектом РФ в зависимости от общей площади помещения (ч.8.1 ст.156 ЖК РФ) на основании рекомендаций, утвержденных Приказом Минстроя РФ от 07 февраля 2014 г. № 41/пр. Например, в Москве минимальный размер взносов - 15 рублей за квадратный метр, в Ленинградской области - 5,5 руб. за кв/м. В некоторых регионах существует дифференциация в зависимости от наличия лифта, этажности дома, материала, из которого он построен, и т.д.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений (ст.173 ЖК РФ).

Что будет, если не платить за капремонт?

Платежи в фонд капремонта являются обязательными. Пока что все попытки оспорить их законность потерпели неудачу. На стороне истцов в этом вопросе есть только локальные победы:

оспаривание процедуры выбора способа формирования фонда капремонта, а также оспаривание дублирующихся платежей – и на счет регионального оператора, и на спецсчет конкретного дома.

Отказ платить за капремонт обернется для собственника жилого помещения накоплением долга вместе с пенями в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки. К должникам применяются стандартные процедуры взыскания, предусмотренные законами РФ.

В отношении совокупного долга собственников конкретного дома применяется следующий порядок взыскания: когда сумма платежей составляет менее 50% от размера представленных к оплате счетов, орган госжилнадзора дает собственникам 5 месяцев для исправления ситуации. Если долг за это время не выплачен, об этом уведомляется орган местного самоуправления, который принимает решение о перечислении средств со спецсчета на счет регионального оператора. При отказе владельца счета средства взыскиваются в судебном порядке (ч.8-10 ст.173 ЖК РФ).

Не уплачивать взносы на капремонт вправе только жильцы аварийных домов, подлежащих сносу или реконструкции, однако если дом был признан таковым после включения его в программу, средства из фонда капремонта используются для целей сноса или реконструкции (ч.2 ст.174 ЖК РФ).

Не должны включаться программу дома, где менее трех квартир (ч.1 ст.168 ЖК РФ).

Кроме того, ч.4 ст.169 предусмотрена возможность направлять в фонд капремонта средства, полученные от сдачи в аренду общедомового имущества (например, нежилых помещений или фасада дома под рекламу), а также от хозяйственной деятельности ТСЖ (ст.ст.137, 152) или жилищного кооператива (ст.110 ЖК РФ). Также региональным законодательством устанавливается перечень льготных категорий граждан, которые должны вносить 50% от установленного размера взноса. Субсидия на оплату коммунальных услуг оформляется также с учетом взноса за капремонт.

Подробнее о том, кто имеет право на льготу при оплате капремонта, читайте в следующих правовых инструкциях.

Кому предоставили льготу по оплате капремонта с 1 января 2016 года?

1 января 2016 года вступили в силу изменения в ЖК РФ, внесенные ФЗ от 29.12.2015 № 399-ФЗ. В соответствии с изменениями (п. 2.1 ст. 169 ЖК РФ), субъектам РФ предоставлено право компенсировать отдельным категориям граждан расходы на капремонт, рассчитанные исходя из минимального размера взноса на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ.

На компенсацию в размере 100% могут рассчитывать неработающие собственники жилых помещений, достигшим возраста 80 лет, если они проживают одиноко или с неработающими членами семьи, достигшими пенсионного возраста. Собственники, достигшие возраста 70 лет, при аналогичных условиях могут рассчитывать на скидку в 50%.

Этим же законом внесены изменения в ст. 17 ФЗ «О социальной защите инвалидов в РФ», в соответствии с которой право на компенсацию не более 50% предоставлено инвалидам I и II групп, детям-инвалидам и гражданам, имеющим детей-инвалидов.

Кто еще имеет право на льготу?

Взносы за капитальный ремонт отнесены к расходам на оплату жилых помещений. Соответственно льготы по оплате жилых помещений, предоставленные собственникам различными нормативно-правовыми актами федерального и регионального уровня, распространяются и на оплату капремонта.

К федеральным льготникам, имеющим право на компенсацию в размере 50% расходов на оплату жилого помещения, включая взнос за капремонт, относятся:

- инвалиды войны, инвалиды вследствие исполнения служебных обязанностей, участники войны с группой инвалидности, участники войны без группы инвалидности (Федеральный закон 12 января 1995 г. № 5-ФЗ ст. 14, ст. 15);
- члены семей погибших (умерших) инвалидов и участников войны, ветеранов боевых действий, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно -исполнительной системы и органов

государственной безопасности, погибших при исполнении служебных обязанностей(Федеральный закон 12 января 1995 г. № 5-ФЗ ст. 21);

- 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) (Федеральный закон от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ);

- ветераны боевых действий (Федеральный закон от 12 января 1995 г. № 5-ФЗ ст.16);

- инвалиды войны, получившие статус (удостоверение + группа инвалидности в связи с ранением, контузией, увечьем или заболеванием, полученными в период Отечественной войны) до вступления в силу ФЗ «О ветеранах» (до 16 января 1995 г.);

- участники войны с группой инвалидности вследствие общего заболевания, трудового увечья и др. причин, получившие статус (удостоверение + группа инвалидности) до вступления в силу ФЗ «О ветеранах» (до 16 января 1995 г.) (постановление СМ СССР от 23 февраля 1981г. № 209);

- бывшие несовершеннолетние узники фашистских концлагерей с группой инвалидности (Федеральный закон от 22 августа 2004 г. № 122-ФЗ);

- граждане, пострадавшие в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС (Закон РФ от 15 мая 1991 г. № 1244-1);

- граждане, пострадавшие в результате аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» (Федеральный закон от 26 ноября 1998 г. № 175-ФЗ);

- лица, ставшие инвалидами из числа граждан из подразделений особого риска; семьи, потерявшие кормильца из числа граждан и из подразделений особого риска (Постановление ВС РФ от 27 декабря 1991 г. № 2123-1);

- граждане, получившие суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышавшую 25 сЗв (Бэр) (Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 2-ФЗ).

На региональном уровне список льготников может быть расширен.

В соответствии с ч. 3 ст. 160 ЖК РФ, компенсация предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при

заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Кроме того, не стоит забывать, что если расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, включая взнос на капитальный ремонт, превысят установленный в регионе процент совокупного дохода семьи, то у граждан возникает право на получение субсидии.

Можно ли получить субсидию на оплату капремонта?

Согласно ст.159 ЖК РФ взносы на капремонт включены в оплату жилого помещения, поэтому на них распространяются действие положений о субсидиях. Если расходы по оплате жилого помещения превышают значение максимально допустимой доли семейного бюджета на такие расходы, которая составляет от 10% до 22% (в зависимости от региона), у граждан возникает право на получение субсидии исходя из установленного минимального размера взноса в регионе с учетом регионального стандарта нормативной площади жилого помещения. Для малоимущих семей это значение устанавливается с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму. Более подробную информацию о предоставлении льгот и субсидий на оплату капремонта в своем регионе можно узнать в органах соцзащиты по месту жительства.

Когда возникает право на субсидию?

Условия, при которых органы исполнительной власти субъектов РФ несут часть расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, перечислены в ст. 159 ЖК РФ и могут учитываться только одновременно:

- расходы на ЖКУ превышают допустимый процент от совокупного дохода семьи (одиноко проживающего гражданина), значение которого устанавливается нормативным актом субъекта РФ и не может быть больше федерального стандарта, составляющего 22% (Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541);

- размер жилой площади не превышает региональный стандарт нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий (устанавливается законом субъекта РФ для семей разной численности и одиноко

проживающих), а если превышает — субсидия предоставляется из расчета на стандартную площадь;

- отсутствие задолженности по оплате ЖКУ или наличие соглашения о порядке ее погашения.

Кому предоставляется субсидия?

Субсидия предоставляется:

- пользователям жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;
- нанимателям жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;
- членам жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- собственникам жилых помещений (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

При продолжительном отсутствии получателя субсидии (военная служба, нахождение в местах лишения свободы или на принудительном лечении, а также объявления пропавшим без вести) право на субсидию сохраняется за членами его семьи или лицами, признанными таковыми в судебном порядке. В таких случаях членам его семьи необходимо документально подтвердить причину выбытия, а также доказать, что до этого момента лицо, имеющее право на субсидию, постоянно проживало в данной квартире с этими членами семьи п.п. 5, 9 Постановления Правительства РФ от 14.12.2005 № 761).

Важно знать, что отдельным категориям граждан нормативно-правовые акты разных уровней дают право на компенсацию расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов (ст. 1609 ЖК РФ). Эта компенсации включаются в совокупный доход семьи при расчете субсидий, предоставляемых гражданам в порядке ст. 159 ЖК РФ.

Как определяется размер субсидии?

Чем может помочь юрист?

Определит наличие оснований для получения субсидии, перечень необходимых для ее получения документов, оценит законность и обоснованность действия органа, предоставляющего субсидию. Подготовит исковое заявление в

суд. Будет представлять интересы истца в суде. Ознакомится с протоколами судебных заседаний. Подготовит апелляционную жалобу, возражения на жалобу ответчика.

Размер субсидии исчисляется ежемесячно и зависит не только от показателей, при которых возникает право на субсидию, но и от размера расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных исходя из региональных стандартов стоимости ЖКУ. Также при определении формулы, по которой рассчитывается субсидия, учитывают среднедушевой доход семьи. Он не обязательно должен быть ниже прожиточного минимума и может равняться ему или даже превышать. Кроме того, в расчет могут включаться скидки на оплату жилых помещений, различные коэффициенты и иные показатели (см. главу 4 Постановления Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. N 761).

Справки о доходах семьи представляются за 6 месяцев, предшествующих подаче заявления на субсидию. Например, если заявление подается в сентябре, необходимы справки о доходах за март-август. Вне зависимости от факта совместного проживания доход считается общим с супругом или супругой, с родителями или усыновителями несовершеннолетних детей, с несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными. Право на субсидию действительно в течении полугода, затем его необходимо подтверждать

Какие документы нужно подавать?

Вместе с заявлением о предоставлении субсидии в администрацию муниципального образования подаются следующие документы:

- правоподтверждающие документы на жилплощадь (свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру, договор социального найма);
- квитанции об оплате ЖКУ за последний месяц;
- нотариально заверенные копии документов (или копии вместе с оригиналами) о правах на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате ЖКУ.

В заявлении необходимо указать номер счета или вклада до востребования, на который получателю субсидии будут перечислять средства. При представлении документов с 1-го по 15-е число месяца субсидия предоставляется с 1-го числа этого

месяца, а при представлении указанных документов с 16-го числа до конца месяца - с 1-го числа следующего месяца.

Нужно ли платить за капремонт, если квартира не приватизирована?

Если гражданин занимает квартиру не на праве собственности, а на основании договора соцнайма и др., плательщиком в таком случае является наймодатель, соответственно, в платежных документах за квартиру не должно быть начислений по взносам на капремонт. Также в Постановлении КС РФ от 12 апреля 2016 г. N 10-П указывается, что введение взносов не отменяет обязательства государства перед жителями домов, требовавших капитального ремонта на момент приватизации жилья, «эти здания должны в первоочередном порядке включаться в соответствующую региональную программу».

Чем отличаются способы аккумулирования средств на капремонт?

Для исполнения программы проведения капремонта органы власти субъекта РФ учреждают некоммерческую организацию в организационно правовой форме фонда, на счет которой поступают взносы на капремонт, вносимые жильцами всех домов, включенных в программу (ст.171 ЖК РФ). Также собственники помещений вправе создать специальный счет, на котором будут аккумулироваться средства для ремонта общего имущества конкретного дома. Владельцем такого счета может являться организация, осуществляющая управление домом: ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания (ст. 175 ЖК РФ).

Что грозит за неуплату взносов?

Собственникам жилых помещений в МКД, которые не уплачивают взносы на капремонт, грозит взыскание этих сумм в судебном порядке только в случае, когда совокупный долг дома превышает 50% от размера представленных к оплате счетов. Порядок действий в таких случаях описан в п.п. 8-10 ст.173 ЖК РФ. Не уплачивать взносы на капремонт вправе только жильцы аварийных домов, подлежащих сносу или реконструкции, однако если дом был признан таковым после включения его в программу,

средства из фонда капремонта используются для целей сноса или реконструкции (п.2 ст.174 ЖК РФ). Не должны включаться программу дома, где менее трех квартир (п.1 ст.168 ЖК РФ). 29 июня 2015 года Федеральным законом № 176-ФЗ статья 170 ЖК РФ дополнена частью 5.1, в соответствии с которой для домов, сданных в эксплуатацию после утверждения программы капремонта в регионе, срок возникновения обязанности по уплате взносов составляет не более 5 лет.

Как узнать, когда будет проводиться капремонт?

Если размер взноса, который делают собственники, минимальный, сроки проведения капремонта общего имущества МКД определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта, которая должна быть опубликована в интернете органами исполнительной власти субъекта РФ, а также на сайте регионального оператора. Собственники также вправе принять решение о проведении капремонта в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой, если на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (п. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).