**Плата за капитальный ремонт в многоквартирных домах**

По самым скромным оценкам треть многоквартирных домов в Российской Федерации изношены и нуждаются в капитальном ремонте.

***Капитальный ремонт многоквартирного дома*** – проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (кровля, стены, фундамент и т.д.), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

До вступления в силу Федерального закона РФ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» (далее Закон № 271-ФЗ) капитальный ремонт помогал проводить фонд реформирования ЖКХ. Теперь фонд финансирует только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

После вступления в силу Закона № 271-ФЗ за капитальный ремонт платят собственники жилплощади в многоквартирных домах (далее – МКД). Платежи за капремонт являются обязательными. Размер ежемесячной платы в каждом регионе устанавливается отдельно и будет варьироваться от 5 до 7 рублей с квадратного метра.

С 1 октября 2014 года в Оренбургской области вступили в силу положения законодательства, обязывающие собственников жилых помещений в МКД производить оплату минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в этих домах в соответствии с требованиями пункта 11 части 1 статьи 4 и частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации. С ноября 2014 года собственникам жилья поступают квитанции с платой за капитальный ремонт.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации в Оренбургской области сформирована нормативная правовая база, направленная на организацию системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Принят Закон Оренбургской области от 12.09.2013 № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области». Постановлением Правительства Оренбургской области от 30.12.2013 № 1263-пп утверждена региональная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014-2043 годах».

Постановлением Правительства области от 20.12.2013 № 1267-п установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Оренбургской области, на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику данного помещения, на 2014 год в размере: 3,9 руб. – для домов с этажностью до трех этажей включительно; 4,85 руб. – для домов с этажностью 4 и 5 этажей; 6,1 руб. – для домов с этажностью от шести этажей и выше.

Региональная программа включает в себя: перечень всех многоквартирных домов, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу; перечень услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества; плановый год проведения капитального ремонта общего имущества; порядок разработки и утверждения краткосрочных государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

**Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:**

**1) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;**

**2) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.**

Региональный оператор в Оренбургской области – это Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области.

Если собственники в назначенный срок – до 1 августа 2014 года – не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в МКД на счете регионального оператора.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

При выборе собственниками жилья в МКД второго варианта, ТСЖ вправе открыть собственный специальный счет, на который собственники будут перечислять взносы на капитальный ремонт в целях формирования фонда капитального ремонта. При этом средства с такого счета могут быть использованы только для капитального ремонта, но не для других целей. В случае, если Управляющая компания своевольно повысит размер взноса на капитальный ремонт, собственники за защитой интересов могут обратиться в суд.

**Вывод**: **второй способ предпочтительнее для жильцов новых домов**.

Прежде всего, капитальный ремонт не привязан к установленному чиновниками плану, следовательно, сделать его можно раньше, чем в порядке очереди.

Собственники сами устанавливают размер ежемесячных взносов на капитальный ремонт (размер взноса не должен быть менее минимального, установленного региональным нормативным правовым актом).

Ремонтные работы выполняют управляющая компания или любая другая организация по решению собственников. Банк перечислит деньги подрядчику только после того, как владельцем спецсчета будет представлен акт приемки работ, подписанный представителями собственников, органов местного самоуправления.

В соответствии со статьей 175 Жилищного кодекса РФ владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Если полномочия ТСЖ выходят за рамки статьи 175 Жилищного кодекса РФ, оно должно открывать счета у регионального оператора либо дробиться на отдельные ТСЖ.

**В случае, если собственники многоквартирного дома до 2014 года не определятся, каким образом собирать средства на капитальный ремонт общего имущества, они «по умолчанию» попадают в региональный фонд. Поэтому, так или иначе избежать капремонта не получится.**

Более того, в соответствии со статьей 165 Жилищного кодекса РФ взнос на капремонт является обязательным платежом и за его просрочку предусматривается пеня 1/300 от ставки рефинансирования Центрального Банка. Решение собственников об отказе от уплаты будет являться незаконным. Деньги с неплательщиков могут взиматься и в судебном порядке.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества, регионального оператора, либо по собственной инициативе.

Возникает вопрос: ***Что делать, если пришло время ремонта, а средств недостаточно?***

1. Можно взять кредит в банке под поручительство регионального фонда.
2. Перейти в региональный фонд и затем платить ему, пока не будет погашена потраченная сумма.

Следует отметить, что ТСЖ, которое перечисляло денежные средства в региональный фонд, может выйти из него и открыть специальный счет. И если плановый ремонт в его доме еще не был произведен, денежные средства будут перечислены на спецсчет. Если ремонт уже произведен, но перечисленных средств не хватило и фактически доплачивал региональный фонд, то ТСЖ должно сначала погасить долг, и только потом открывать спецсчет.[[1]](#footnote-1)

Следует отметить, что Федеральным законом от 01.02.2010 г. № 4-ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» продлено до 01.03.2015 года действие статьи 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ», предусматривающей, что при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

По нормам Жилищного кодекса РФ **взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации 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, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию.

Данная норма является императивной, поэтому незаконно какую-либо категорию граждан освобождать от уплаты взноса за капремонт.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции дома.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов и размерам взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом доме. При этом собственники помещений сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение.

Кстати, собственники новых домов тоже должны платить за капремонт, так как в любом здании со временем несущие конструкции, инженерное оборудование частично или полностью разрушаются. Поэтому **собственникам новых домов выгоднее формировать фонд на своем специальном счёте в банке, на который будут засчитываться и проценты за пользование средствами**.

Кроме этого, с учетом требований Жилищного кодекса РФ с 01.01.2015 на территории нашей области действуют новые региональные стандарты. Они разработаны с учетом некоторых особенностей: отдельно для граждан, проживающих в многоквартирных домах, которые обязаны вносить взносы на капитальный ремонт и которые не обязаны вносить взносы на капитальный ремонт, и проживающих в индивидуальных домах. Отдельно разработаны региональные стандарты для граждан, проживающих в жилых помещениях государственного (муниципального) жилого фонда.

Учитывая, что **меры социальной поддержки** на оплату жилищно-коммунальных услуг представляются в виде выплаты субсидий и ежемесячной денежной компенсации (ЕДК) на оплату коммунальных услуг, а размеры субсидии и ЕДК рассчитываются исходя из региональных стандартов их стоимости, следовательно, субсидии и ЕДК гражданам, обязанным вносить взносы на капремонт, представляются **в том числе и на капитальный ремонт**.

Претендовать на получение субсидий на оплату коммунальных услуг могут малоимущие граждане в случае, если доля расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышает 18% совокупного дохода семьи. Для одиноко проживающих пенсионеров, многодетных семей и семей с двумя инвалидами этот порог составляет 15%, для инвалидов войны – 12%.

Ежемесячная денежная компенсация представляется отдельным категориям граждан, имеющим право на меры социальной поддержки в соответствии с федеральными и региональными законами (инвалидам и участникам войны, ветеранам боевых действий, инвалидам и семьям с детьми-инвалидами, ветеранам труда, реабилитированным и многодетным семьям и др.).

Одним из условий предоставления субсидии и компенсации расходов на оплату услуг является отсутствие задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, либо заключение и (или) выполнение гражданами соглашения по ее погашению.

Для назначения субсидии и ЕДК необходимо обращаться в филиал государственного казенного учреждения Оренбургской области «Центр социальной поддержки населения» по месту жительства.

**Заключение**. До принятия Закона № 271-ФЗ не существовало четкого механизма реализации обязанности по содержанию собственниками общего имущества в многоквартирном доме. Можно было бесконечно жаловаться на разрушающиеся фасады и протекающую кровлю, и ждать, когда это исправят. **Теперь капитальный ремонт многоквартирного дома зависит от самих жильцов.**

*Уполномоченный по правам человека в Оренбургской области и сотрудники его аппарата выражают надежду, что данное методическое пособие поможет оренбуржцам самостоятельно разобраться в вопросах оплаты капитального ремонта многоквартирных домов.*

1. Мун О. Новые правила оплаты капитального ремонта в многоквартирном доме // Жилищное право. 2014. №1 [↑](#footnote-ref-1)