

ВЗНОСЫ НА КАПРЕМОНТ ДОМОВ: ПЛАТИТЬ ИЛИ НЕТ?

Сергей Виряскин, адвокат

В российских регионах введены обязательные взносы на капитальный ремонт домов. При этом то ли благодаря популистским высказываниям ряда политиков, то ли попросту в силу правового нигилизма в обществе сложилось весьма неоднозначное отношение к новому виду платежей.

Часть населения отказывается платить взносы, утверждая, что они полностью незаконны и управляющие компании не имеют никакого права их взимать. Собственники квартир и помещений и так платят за капитальный ремонт: этот платеж много лет в квитанции, но многие так ни разу и не видели капитального ремонта в жилом доме. Получается, что государство в очередной раз переложило свои проблемы на плечи, а вернее, на карман собственных граждан вместо того, чтобы обеспечить прозрачность всей сферы ЖКХ.

Другая часть признает законный характер платежей на капремонт, но платить также наотрез отказывается, мотивируя это отсутствием каких бы то ни было штрафов за их неуплату.

В России действует пословица: «Строгость законов заменяется необязательностью их исполнения». То есть пока не понятен механизм принудительной реализации закона, санкций за его неисполнение, люди не осознают карающие меры неисполнения. Следовательно, закон будет исполняться исходя из доброй воли. Люди ждут правоприменительную практику.

Третьи покорно платят, не понимая при этом, кому, за что и на какие нужды.

И всех объединяет одно, а именно — крайне негативное отношение к новым платежам. Выясним, необходимо ли уплачивать взносы на капремонт, кто именно обязан это делать и в каких размерах.

Платить или не платить

Кто бы что ни говорил, стоит признать, что взносы носят абсолютно законный характер. Правовым основанием для их начисления является Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Этот закон в составе платы за жилье и коммунальные услуги как раз отдельно и выделил спорный взнос за капремонт. По закону взнос взимается с каждого собственника жилья в качестве обязательного и постоянного платежа.

Теперь относительно времени внедрения взносов на капремонт в регионах. Действительно, с момента принятия и вступления в силу закона прошло более двух лет, а взносы начали устанавливаться только с недавнего времени.

Дело в том, что по закону обязанность по уплате взносов возникает у собственников помещений по истечении четырех месяцев после официальной публикации утвержденной региональной программы капитального ремонта. Соответственно, два с половиной года ушло на разработку и утверждение программ, и взносы, например, в Москве, начали собирать только сейчас.

Наконец, о санкциях. Закон и в самом деле не содержит упоминания о каких-либо штрафах, пенях и неустойках за неуплату взносов. Однако это не означает, что неплательщиков оставляют в покое и не смогут испортить им, по меньшей мере, настроение. Например, собственников квартир могут лишиться права на льготы по оплате жилья и коммунальных услуг. Сейчас субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Таким образом, при наличии задолженности по оплате взносов на капремонт и при отсутствии

соглашения о погашении такой задолженности собственники жилых помещений лишаются права на получение субсидий. И это лишь малая часть проблем, которые грозят гражданам-неплательщикам.

В силу обязательного характера взносов они в любом случае могут быть взысканы через суд. Исполнительные документы будут направлены в службу судебных приставов, которые взыщут недоимку и штраф за счет денег или имущества должника. Более того, должникам будет закрыт выезд за границу.

Поэтому взносы лучше все-таки платить, и платить в полном объеме. Другое дело, что обязанность по их уплате возникает далеко не у всех жильцов, а сам размер взносов не может браться с потолка и не должен выходить за рамки законных ограничений.

Кто обязан платить и в каких размерах

По общему правилу взносы на капитальный ремонт уплачиваются исключительно собственниками жилья. При этом закон устанавливает ряд исключений из этого правила. Так, взносы не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу. То же касается жильцов домов, изъятых для государственных или муниципальных нужд. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии участка под таким домом. Также взносы не платят наниматели жилья в муниципальном жилищном фонде — за них эту обязанность исполняют сами муниципальные образования.

В частности, на данное обстоятельство в Определении от 19.11.2013 № 56-КГПР 13-8 обратил внимание Верховный Суд РФ. Суд поставил точку в споре между местной администрацией и жильцом неприватизированной квартиры, который произвел полную замену оконных блоков, выполнил наружное утепление внешних стен и после окончания ремонта потребовал возмещения всех расходов. Здесь судьи встали на сторону жильца.

Помимо этого, законодательством установлен ряд льгот по уплате взносов.

Так, Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» утвердил льготы для ветеранов, инвалидов и чернобыльцев. Компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг представителям указанных категорий населения устанавливается в размере 50%. Компенсация не распространяется на случаи применения повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг. И если собственник помещения не установил счетчик потребления воды или газа, рассчитывать на компенсацию он не сможет.

Теперь перейдем к размерам взносов. В зависимости от региона они могут в значительной мере отличаться. Например, в Москве ставка взноса установлена на отметке в 15 руб. с одного квадратного метра жилья. В Санкт-Петербурге за один квадратный метр придется заплатить всего 3 руб. Конкретный размер взносов определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта жилищного фонда и может зависеть от многих факторов. В частности, на величину взносов влияет возраст конкретного дома — чем старше дом, тем больше он нуждается в капремонте. Соответственно, будет выше и ставка взноса. Новые же дома, по задумке законодателей, должны облагаться по сниженным ставкам.

Как мы уже говорили ранее, отказаться от уплаты взносов либо произвольно уменьшить их размер собственники жилья не вправе. Для этого необходимо оспорить положения региональной программы капремонта. Например, в столице данным вопросом сейчас занимается общественная организация «Москонтроль». Перспективы у судебного иска есть, поскольку на сегодняшний день в столице одна из самых высоких ставок стоимости капремонта в России, а общие сборы составят порядка 35 млрд руб. в год.

Москвичи станут платить за капитальный ремонт своих домов от 800 до 1500 руб. ежемесячно. То

есть в среднем за всю региональную программу капремонта жилых домов в Москве, рассчитанную на 30 лет, это порядка 300 тыс. руб.

Понятно, что оспаривать в судах программы капремонта возьмется далеко не все жильцы и собственники. Поэтому в целях снижения финансовой нагрузки на личный бюджет собственники жилья могут поступить значительно проще. Для этого необходимо провести общее собрание жильцов дома, на котором решить вопрос о направлении на капремонт доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме. В этом случае жильцам придется платить по минимуму, а основные деньги на ремонт будут взиматься за счет разного рода арендаторов.

klerk.ru