

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.

Куда поступают взносы?

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 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.