



## Можно ли не платить за капремонт?

18/07/2016

*Страсти, достойные шекспировских трагедий, до сих пор кипят вокруг сборов на капремонт, которые кто-то считает вполне закономерным явлением, а кто-то видит в этом обман. Сайт «РИА Недвижимость» решил ответить на самый наболевший вопрос – можно ли на законном основании не платить за капитальный ремонт?*

- 1** На основании какого закона собственники жилья в многоквартирных домах должны платить за капремонт?
- 2** Разве взносы на капремонт не должны быть добровольными?
- 3** Разве капремонтом домов не должно заниматься государство?
- 4** Не являются ли сборы на капремонт нарушением Конституции РФ?
- 5** Может ли собственник отказаться от уплаты взносов на капремонт и на каком основании?
- 6** А что ждет тех, кто не будет платить за капремонт?

### **1** На основании какого закона собственники жилья в многоквартирных домах должны платить за капремонт?

На основании внесения поправок в Жилищный кодекс РФ в 2012 году, которые обязывают собственника жилья вносить деньги на спецсчет для ремонта своего дома либо перечислять их региональному оператору в общий котел.

Кстати, перечисление денег в «общий котёл» при отсутствии решения общего собрания собственников вводится по умолчанию.

Каждый субъект Российской Федерации принимает свой собственный нормативный акт, который регулирует порядок оплаты капитального ремонта многоквартирного дома на

основании требований, предусмотренных жилищным кодексом и федеральным законом №185-ФЗ "О Фонде содействия Реформированию жилищно-коммунального хозяйства".

## 2 Разве взносы на капремонт не должны быть добровольными?

Нет, взносы на капремонт не являются добровольными. Связано это с тем, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют также общим имуществом в доме на праве общей долевой собственности и, соответственно, несут бремя содержания такого имущества, в том числе и обязанность по его ремонту. Доля расходов на такое содержание зависит от доли в праве общей собственности (то есть, чем больше площадь, тем больше размер оплаты).

Таким образом, оплата взносов на капремонт является обязанностью собственников. В ст.154 ч.3 ГК РФ (в редакции Федерального закона № 263-ФЗ от 21 июля 2014 г.) предусмотрено, что собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт.



### Фонд капремонта дома: что лучше спецсчет или региональный оператор?

12:43 07.07.2016

Владельцам квартир в России предлагается выбрать один из двух способов формирования фонда капремонта: на специальном счете конкретного дома на счете регионального оператора. Сайт "РИА Недвижимость" совместно с Министерством строительства и ЖКХ решил еще раз рассказать читателям, в чем особенности того и другого варианта.

## 3 Разве капремонтом домов не должно заниматься государство?

Каждый из нас поддерживает в порядке свою квартиру, но и сам дом тоже нуждается в уходе. За текущий ремонт многоквартирного дома отвечает управляющая компания - она обязана следить за состоянием подъездов, подвалов и иных помещений, находящихся в общем пользовании. Но замена отслуживших свой срок труб или старенького лифта требуют серьезных вложений, поэтому на капитальный ремонт необходимо копить средства и это задача собственников. Подобно тому, как собственники частных домов (а их в стране около трети) самостоятельно оплачивают ремонт своих домов, откладывая деньги на капитальные особенно затратные работы.

Сейчас в России, по данным Минстроя, из 2,5 миллиарда квадратных метров в многоквартирных домах в капитальном ремонте нуждается примерно половина. При этом даже новый дом рано или поздно придется ремонтировать. Чтобы обновить текущую крышу стандартной пятиэтажки, придется потратить около 1,5 миллионов рублей. Замена лифта стоит около 2 миллионов. Из бюджета брать эти средства нерационально. В нашей стране около 30% населения живет в частных домах (ремонт крыши которых никому даже в голову не приходит оплачивать из бюджета) - так почему из их налогов должны ремонтироваться многоквартирные дома?

Незащищенные категории населения и старшее поколение получают существенную социальную поддержку - на эти цели страна только в 2015 году потратила 32,6 миллиарда рублей. Отдельным категориям граждан предоставляется компенсация в размере 50% или 100% взноса на капремонт.

## 4 Не являются ли сборы на капремонт нарушением Конституции РФ?

Нет, не являются. Положение ч.1 ст.169 ЖК РФ, устанавливающее в качестве общего правила обязанность собственников помещений в многоквартирных домах уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в этих домах (за

исключением установленных законом случаев), по своему конституционно-правовому смыслу предполагает совместное и равное участие всех собственников помещений в таких домах - независимо от даты возникновения права собственности на конкретные помещения, основания его приобретения и формы собственности - в формировании фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и как таковое не противоречит Конституции РФ. На это недавно указал Конституционный Суд в своем постановлении в связи с поступившим запросом депутатов Госдумы (постановление № 10-П от 12.04.2016 г.).

Конституционный Суд РФ признал взносы на капитальный ремонт жилых зданий соответствующими основному закону страны и отметил, что из права собственности на жилые помещения вытекает обязанность заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома.

Взносы на капитальный ремонт не являются налогом, поскольку собранные средства должны расходоваться исключительно целевым образом. Этот факт, однако, не отменяет обязательств государства перед жильцами домов, требующих капитального ремонта. Для ремонта таких зданий могут использоваться средства из региональных бюджетов.

## **5 Может ли собственник отказаться от уплаты взносов на капремонт и на каком основании?**

Нет, не может. Но есть отдельные категории жильцов, которые освобождены от уплаты таких взносов: жители муниципального жилищного фонда и собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (например, для строительства объектов транспортной инфраструктуры).

Однако законами субъектов РФ могут быть предусмотрены и льготы по оплате взносов на капремонт для пожилых граждан. С 1 января 2016 года Жилищный кодекс дает регионам такое право - освобождать одиноких неработающих россиян в возрасте 80 лет и старше от уплаты взносов на капитальный ремонт и право предоставить скидку в 50% для одиноких неработающих граждан, достигших 70 лет. Так, например, это право уже реализовано на уровне Москвы и ряда других субъектов РФ.

Кроме того, ЖК устанавливается, что инвалидам I и II группы, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт в размере не более 50% этого взноса.

## **6 А что ждет тех, кто не будет платить за капремонт?**

В соответствии со ст.ст.154, 159-160 ЖК РФ, в случае неоплаты взносов на капитальный ремонт предусмотрена ответственность в виде наложения пени, взыскания в судебном порядке образовавшегося долга, приостановление выплаты льгот и субсидий, причитающихся собственникам.

*Материал подготовлен на основании комментариев замминистра строительства и ЖКХ Андрея Чибиса, члена правления ассоциации АКОН Никиты Чулочникова, юриста коллегии адвокатов "Малов и партнеры" Ларисы Мальцевой.*