Description

«Платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов? Кто-то, увидев новую строку в квитанции, оплачивает, как положено, чтобы не создавать себе проблем. А есть и те, кто задумывается, а за что же, собственно, мы платим? Узнайте и вы.»

Анонс

Новая строка в квитанции вызвала много споров и нареканий. Стоит ли вносить плату за капремонт? Есть ли возможность отказаться? Нет ли законных путей снижения расходов? Читайте в данном материале. Для детального решения своих вопросов о капремонте рекомендуем обратиться к специалистам нашего сайта, которые бесплатно проконсультируют вас в любое время суток.

Н1 Капитальный ремонт многоквартирных домов: оплачивать или нет?

Платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов – этим вопросом озадачиваются граждане по всей стране. Январь 2015 года ознаменовался повышением стоимости коммунальных услуг, в том числе и капитального ремонта домов. Закон №271-ФЗ обязывает собственников жилья ежемесячно уплачивать в фонд данный взнос. Сколько платить? Зависит от площади квартиры. Удивительно, что разброс платы за капремонт достаточно велик, несмотря на то, что цены на стройматериалы по регионам настолько сильно не различаются. Многоквартирных зданий по стране сотни тысяч, но всё же сравним тарифы некоторых регионов:

* в Москве – 15 р/кв. м.;
* в Санкт-Петербурге – 2 р/кв. м.;
* в Тюмени – 7,5 р/кв. м.;
* в Рязани, Красноярске – 6 р/кв. м;
* в районах Крайнего Севера – 8 р/кв. м (данные на июль 2015 года).

Кстати, в Москве в 2015 году предложили снизить сборы на 50%, однако о регионах пока речь не идет.

Сайт газеты «Известия» (материал от 14.07.2015) сообщает об инициативе партии ЛДПР, целью которой является внести изменения в закон. Основная идея – установить единый для всей страны размер платы за капремонт – 1 рубль за квадратный метр. Исключение составят районы Крайнего Севера, где предлагается повысить стоимость до 2 рублей за кв. м. в связи с тем, что в этой местности объективно выше цены на материалы, строительные работы, нет должной инфраструктуры, а значит, возрастает и общая стоимость капремонта.

Кроме того, предлагается оплачивать работу уже постфактум. Капитальный ремонт организован государством – собственники возмещают расходы в установленном объеме. Цель инициативы – исключить накопление средств на мифические услуги, срок предоставления которых еще не известен. Если собственник, например, переезжает, то ему не придется предварительно внести внушительную сумму на счет дома, где он больше жить не планирует. То же касается и пожилых людей. Часто ремонтные работы, на которые собираются деньги, планируют делать не в 2015 году, а через 10-30 лет. Нет гарантии, что до представителей этой категории владельцев жилья вообще дойдет очередь на капремонт, за который они много лет платили.

Н2 Как осуществляется сбор средств? Как оплачивать в 2015 году?

Орган местного самоуправления должен организовать специальный фонд. Фонд капитального ремонта (ФКР)– это и есть тот центр, куда стекаются собранные с населения деньги. Региональный оператор осуществляет ремонт жилья за счет этих средств. Для того чтобы расход был более прозрачным, оператор обязывается своевременно отчитываться в интернете о том, на какой стадии находится капитальный ремонт домов.

Существует два варианта адресации платежа. Если члены ТСЖ создали собственный спецсчет для конкретной цели, то деньги перечисляются на него. Если же нет – средства должны быть переведены на счет органа власти (региональный фонд, которым распоряжается оператор).

Н3 Механизм осуществления капремонта домов

Когда приходит необходимость сделать капремонт, региональный оператор распоряжается собранными деньгами. Каким образом определяется эта необходимость? Плательщикам нужны гарантии. Для этого местные власти составляют особый список, в который входит весь жилой фонд, требующий ремонта. Закон обязывает публиковать перечень зданий, поставленных в очередь, с тем, чтобы каждый жилец мог отслеживать график проведения ремонтных работ для своего дома.

Перечень жилых зданий, включенных в программу, дает право собственникам требовать своевременного и качественного капремонта. Оператор же обязуется осуществить работы в соответствии с расписанием.

Несмотря на внешнюю организованность и справедливость, закон вызвал множество споров.

Ознакомившись с этой схемой, многие владельцы квартир озадачились вопросом: как можно требовать платить за какие-либо услуги, если нет соответствующего договора? Можно ли навязывать покупку услуг? Закон, а точнее Жилищный кодекс РФ, во многом противоречит Конституции РФ. С другой стороны, если здание действительно принадлежит собственникам, то кто должен нести ответственность за его содержание и ремонт? Новую программу подвергли тщательному изучению на предмет возможности отказа от оплаты.

Н2 Есть ли способ не оплачивать взносы?

Закон дает всего три возможности не платить сборы за капремонт.

1. Аварийные дома, не подлежащие восстановлению, не требуют взносов.
2. Создайте специальный счет своего дома, куда будут собираться средства на ремонтные работы. Тогда поправить фундамент, обновить крышу и фасад можно будет в любое удобное время, не дожидаясь года, когда это сможет сделать региональный оператор. Жилищный кодекс дает возможность органам власти определить минимальный размер фонда. Когда фиксированный объем денежных средств накоплен, жильцы освобождаются от уплаты взносов.
3. Если внутри дома есть нежилые помещения в приемлемом состоянии, то их можно сдавать в аренду, а полученные средства направлять в фонд. Для той же цели можно использовать фасад дома как место под рекламу. Площадь фасадов многоквартирных зданий позволяет разместить большие и дорогие баннеры.

В 2015 году в Москве (Правительство РФ) обсуждается нашумевший закон и возможность освободить от выплат взносов собственников жилья, если это новые дома.

Как видим, лишь немногие категории собственников смогут сэкономить на этой статье расходов.

Председатель Союза собственников жилья (Нижегородская область) Наталья Шартанова предостерегает жильцов от уплаты первого взноса по квитанции, которого требует региональный оператор. Она полагает, что, внеся первую сумму, владелец квартиры дает добровольное согласие со всеми предложенными условиями, что приравнивается к подписанию договора. Которого вы даже не читали!

Наталья руководствуется в своих суждениях тем фактом, что собственником общедомового имущества можно стать, лишь получив зеленое свидетельство о праве владения общедолевой собственностью. Государство передало жильцу право владения только квартирой, но не такими частями дома как:

* лестничные пролеты;
* чердаки;
* крыши;
* подвалы;
* фасады;
* коммуникации и т.д.

Поэтому именно государство (муниципальное образование), по мнению Натальи Шартановой, обязано нести ответственность за свое имущество. А если жилец внес первую сумму, подразумевается его согласие с договором, с которым он даже не успел ознакомиться.

Один из блоггеров российского интернета (живет в Москве) всерьез занялся этим вопросом. В конце июля 2015 года он начал попытки выяснить, как не платить сборы. Первой трудностью молодого человека стала невозможность выделить отдельную строку в квитанции для капитального ремонта. Для решения проблемы пришлось обращаться в МФЦ. Блоггер планирует направить иск в суд, так как закон и нормы в области жилищного права его не устраивают. Оператор, по его представлениям, не имеет полномочий собирать деньги в фонд.

Н3 Что будет, если не платить?

Инициативных граждан в нашей стране немного. Нет в каждом населенном пункте людей, способных настойчиво бороться за свои права и досконально разбираться в законодательстве.

Несмотря на то, что закон, регулирующий капремонт, не принят на народном уровне и вызывает бурю возмущений, несмотря на то, что результат его внедрения далек от идеала, наказание для неплательщиков продумано до мелочей. Должникам присылают уведомления о просрочке платежей, а затем и уведомления о намерении взыскать долг в судебном порядке. Если эти меры не воздействуют, жильцу придется предстать в суде в качестве ответчика и выплатить все деньги с учетом процентов.

Поэтому если вы приняли решение поспорить с государственной инициативой, рекомендуем подвергнуть закон тщательному разбору. Лучше всего делать это под руководством опытного юриста, который при необходимости поможет подготовить пакет документов для обращения в суд.