Платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов



Квитанция за капитальный ремонт ежемесячно приходит каждому без исключения россиянину, в том числе и жителям ЕАО который владеет приватизированной недвижимостью в многоквартирном доме (МКД). Оплачивать её или нет, что будет во втором случае, а также многие другие вопросы касательно данного платежа рассмотрены в этой статье.

**Платить или нет?** Ответ на вопрос – платить или нет за капитальный ремонт многоквартирных домов – содержится в ст.158 ЖК РФ. Исходя из нее, платить нужно обязательно, так как коридоры, лестницы, и пр. принадлежит собственникам квартир. Это имущество является их общей долевой собственностью. А значит поддержание ее в нормальном состоянии – обязанность того, кто владеет этой собственностью, то есть жильцов. Окончательную точку над «i» в вопросе – надо ли платить – поставил Конституционный суд 3 марта 2016 года, признав, что сбор средств за капремонт осуществляется законно.

*Интересно, что платить должны не только собственники – фактические жильцы, но и те, кто в ней даже не живут. Более того – квитанции за капремонт приходят не только за жилые помещения, но и за коммерческие объекты (магазины, салоны красоты, фитнес-залы и пр.), которые размещаются в МКД. При этом тариф для всех собственников в одном доме (что частное лицо, что юридическое, что владелец жилой площади, что коммерческой) един.*

Зато платить не обязаны те, кто снимает квартиру по договору аренды, так как они не являются собственниками. А обязанность по поддержанию имущества в надлежащем состоянии возложена именно на владельца, а не тех, кто ею временно пользуется. Другое дело, что хозяин может включить эту сумму в общую стоимость аренды, но подобные моменты уже регулируются договорным правом и прописываются в договоре. Соглашаться на подобное или нет – право арендатора.

**Каков же размер взноса за капремонт?** Минимальная сумма взноса определяется на уровне субъектов федерации, а потому для каждого региона – она разная. В соответствии с Законом Еврейской автономной области от 16.12.2016 г. № 43-ОЗ минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в 2017 г. составляет 4 рубля, 92 копейки за 1 кв.м., в 2018 году — 5,77 рубля; в 2019 году — 6,70 рубля.

*В квитанции указана обычно итоговая сумма, которая подсчитывается по следующей формуле: S = k\*n, где k – коэффициент по области, а n – количество квадратных метров общей (а не жилой!) площади жилья.*

*Пример расчета. Павлова С.И., проживающая в Биробиджане, согласно квитанции должна заплатить 16,36 р. Площадь ее двухкомнатной квартиры составляет 33 кв. м. Она решила проверить правильность начисления взноса, используя данную формулу 33 кв.м.\* 4,92 р/кв.м. = 162,36 р. Значит, фонд по капремонту правильно рассчитал сумму взноса.*

**Что будет если не платить за капремонт?**

Игнорирование квитанций может обойтись Вам дорого в прямом смысле слова: согласно ч.14.1. ст. 155 ЖК РФ Вам придется уплатить в фонд пеню (штраф) за каждый просроченный день в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ.

В отношении задолжника может быть подан судебный приказ (иск о взыскании долга за капитальный ремонт), тогда придется возвращать не только долг вместе с пеней, но и оплачивать судебные издержки. Этот вид платежей относится к коммунальным, а за долги по ним к гражданам могут применяться такие санкции: запрет на выезд РФ; арест имущества; изъятие имущества. Так же по адресу должника начинают приходить уведомления о существовании долга, а где-то через полгода безуспешности этого мероприятия – приходит повестка в суд. В любом случае, даже если жилье у вас не отберут, платить взносы все равно надо и желательно вовремя. Так как за каждый просроченный день – придется платить все больше и больше.

Частью 3 ст. 158 ЖК РФ установлено что долг по взносам за капремонт переходит к новому собственнику вместе с имуществом, в отличие от долга на текущий ремонт и содержание жилья, а также прочие коммунальные услуги (последние остаются долгом предыдущего собственника), за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. Поэтому обязательно проверяйте все квитанции по коммунальным платежам перед покупкой квартиры. Или требуйте, чтобы продавец направил от своего имени запрос региональному оператору о долгах (по получении ответа ознакомьтесь с ним и у Вас будет точное и актуальное представление о состоянии расчетов).

*Пример. Иванов П.. купил в марте 2016 г. квартиру у Петрова В. Уже в апреле ему, как новому хозяину, пришла квитанция по оплате капремонта, в которой числился долг в размере 3454,56  рублей от старого хозяина.  Он обратился в фонд с просьбой пояснить недоразумение, почему он должен платить по чужим долгам. Ему было разъяснено, что он платит долг по коммунальным платежам за имущество, которое находится у него в частной собственности, а не выплачивает задолженность Иванов П.. Он может направить свои претензии к бывшему хозяину в порядке гражданского судопроизводства, подав иск о возмещении ущерба, который был причинен из-за сокрытия Петровым информации о существовании долга.*

**Уважаемые собственники жилых и нежилых помещений!**

Региональным оператором ежемесячно, после 20 числа осуществляется закрытие месяца т.е. проводится расчет взносов на капитальный ремонт и формируются квитанции, которые в дальнейшем передаются для доставки УФПС Еврейской автономной области Филиал ФГУП Почта России.

Одним из показателей, влияющих на оплату взносов на капитальный ремонт, является своевременная доставка квитанций до собственников помещений. Участились жалобы от собственников помещений о недоставке или доставке квитанций с задержкой. Региональным оператором проводятся мероприятия, направленные на решения названных проблем. В числе таких мероприятий более раннее закрытие месяца. Фонд осуществляет учет поступающих взносов, исходя из которых делает вывод о наличии или отсутствии задолженности, которая будет отражена в квитанции за расчетный период. Для полного отражения платежей в квитанции на оплату взносов на капитальный ремонт оплату взносов Фонд **рекомендует** производить до 20 числа ежемесячно.

Если оплата взносов произведена после 20 числа, то платежи будут учтены в следующем отчетном периоде.

В соответствии со ст. 4 Закона ЕАО №324-ОЗ взносы на капитальный ремонт оплачиваются в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем и предложение оплаты взносов до 20 числа носит только рекомендательный характер.

По всем возникшим вопросам по оплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений могут обратиться по адресу: г. Биробиджан, ул. Пионерская, 46 ( каб.№ 7) телефон 2-12-06