Что надо знать о взносах за капитальный ремонт.

На протяжении нескольких месяцев жителям города Богородска приходят квитанции на квартплату с указанием строки «плата за капитальный ремонт» аж два раза. Попытаемся разобраться насколько это законно, ответив на несколько простых вопросов.

Что такое взнос на капитальный ремонт и зачем он нужен?

Каждый дом нуждается в своевременном капитальном ремонте. Органы власти субъекта РФ проводят мониторинг технического состояния жилого фонда, создают региональный оператор для формирования фонда капитального ремонта, утверждают региональную программу капитального ремонта, устанавливают порядок и условия проведения государственной поддержки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (ч.1 статьи 167 Жилищного кодекса). Из взносов собственников формируется фонд капитального ремонта, который в дальнейшем расходуется в соответствии с региональной программой капитального ремонта. В региональную программу включаются все дома за исключением аварийных, с указанием вида работ и сроков их проведения.

В соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, фонд капитального ремонта может быть сформирован несколькими способами:

1. На специальном счете
2. На счете регионального оператора фонда капитального ремонта (общий котел)

Решение о способе формирования фонда капитального ремонта собственники должны были реализовать в течение двух месяцев с момента принятия региональной программы капитального ремонта.

В случае, когда собственники не приняли решение о способе формирования фонда капитального ремонта, дом автоматически переходит к региональному оператору. Так произошло практически во всех многоквартирных домах Богородска. Это значит, что именно региональный оператор (не управляющая компания) является получателем взносов на капитальный ремонт. В нижней части квитанции на квартплату отельной строкой как раз и указан взнос на капитальный ремонт, который перечисляется на счет регионального оператора.

Какой размер взноса на капитальный ремонт?

В соответствии с п.1 Постановления правительства Нижегородской области от 29.09.2014 №662, на 2015 год, установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт в размере 6 рублей 30 копеек на один квадратный метр общей площади помещения. Именно такой размер взноса за капитальный ремонт указан в платежках по умолчанию. При этом, Жилищный кодекс РФ позволяет собственникам помещений многоквартирного дома (жителям) по собственному желанию установить и оплачивать взнос на капитальный ремонт в размере - больше минимального. Для этого необходимо решение общего собрания собственников помещений дома.

Обязательно ли оплачивать взносы на капитальный ремонт?

В соответствии с ч.1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений обязаны оплачивать ежемесячный взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Следовательно, оплатить минимальный взнос на капремонт (нижняя строка с тарифом 6 рублей 30 копеек за метр) в любом случае придется.

Почему в квитанциях на квартплату взнос на капитальный ремонт указан два раза, законно ли это?

Ситуация, действительно, странная, и в каждом конкретном доме необходимо детально разобраться в основаниях начисления платы за капремонт в двойном размере.

Как было сказано выше, законное начисление производит региональный оператор капитально ремонта. В этом случае управляющая компания не имеет совершенно никакого отношения к капитальному ремонту, следовательно, не имеет права начислять взносы за капитальный ремонт повторно. Согласно положениям ч.3 статьи 169, статьи 170 Жилищного кодекса РФ, если дом формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, то с момента включения дома в региональную программу капитального ремонта, управляющая компания не может начислять плату за капитальный ремонт.

По факту незаконных двойных начислений в одном из домов г.Богородска Нижегородская областная прокуратура вынесла предписание МУП ЖКХ с требованием произвести перерасчет платы жителям.

Единственное законное основание так называемых двойных начислений – это решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Собственники на общем собрании могут принять решение о дополнительных взносах в пользу управляющей компании, например, до погашения долга за уже выполненные работы по капитальному ремонту. Как правило, такие решения были приняты собственниками до включения дома в региональную программу. Их дома управляющая компания ремонтировала как-бы в кредит, за счет собственных средств. При этом, необходимо понимать, что МУП- организация с жестким финансированием и собственные средства- это средства, собранные с других домов, которые тоже нуждаются в ремонте.

До внесения изменений в Жилищный кодекс РФ, проведение работ по капитальному ремонту было обязанностью управляющей компании. Управляющая компания собирала взносы на капитальный ремонт, например, у десяти домов, в одном из них, действительно проводился ремонт, за который жители все еще продолжают платить управляющей компании на основании решения общего собрания. Все законно. Только вот возникает много вопросов у жителей других девяти домов: почему ремонт провели именно в первом доме, и почему они должны его финансировать? С точки зрения закона собственники этих несчастных домов в 99% случаев не смогут вернуть свои деньги, поскольку они не составляли акты о ненадлежащем оказании услуг управляющей организацией. (Хотя можно ради интереса отправить запрос в управляющую компании и спросить на что потрачены деньги). А собственники первого дома- все еще остаются должниками управляющей компании и платят двойной взнос за капитальный ремонт.

Главный вопрос : «Что делать, если взнос на капитальный ремонт в платежных документах указан два раза?»

1. Прежде всего необходимо обратиться к председателю совета дома, поднять все протоколы общих собраний собственников и посмотреть какие решения приняты. Как мы отмечали выше, возможно вы оплачиваете долг управляющей компании за уже выполненные работы.
2. Письменно обратиться в управляющую компанию с запросом об основании начисления платы за капитальный ремонт. Срок ответа на запрос – 10 дней.
3. Если в ответ вы получили отписку, либо считаете, что взнос на капитальный ремонт начислен безосновательно - обратиться в прокуратуру для проверки законности начисления платы. Органы прокуратуры рассматривают все поступившие обращения, и для их написания не нужно быть юристом. Текст обращения можно сформулировать следующим образом : « Я являюсь собственником квартиры №\_\_\_ дома №\_\_\_ по улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Г.Богоросдска. В платежном документе на квартплату управляющая компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_ указывает взнос на капитальный ремонт два раза. Считаю незаконным двойное начисление взносов за капремонт, прошу провести проверку по данному факту». Далее указываются ваши ФИО, адрес, номер телефона.

Послесловие:

Почти все многоквартирные дома города Богородска оплачивают взносы на капитальный ремонт региональному оператору. Следовательно, проведение капитальных ремонтов будет проводиться с государственной поддержкой. На это выделяются огромные средства в 2016-2018гг. Региональная программа актуализируется минимум один раз в год, а для актуализации ОМСУ разрабатывают краткосрочные планы реализации программы (ч.5 ст.168, ч.7 ст.168 ЖК РФ).

Если ваш дом согласно региональной программе дождется капитального ремонта через 20 лет, а он действительно, нуждается в ремонте, ситуацию можно изменить, и действующее законодательство это позволяет. Только для этого должны работать в одной команде органы местного самоуправления, управляющая компания и собственники многоквартирных домов.