

# Плата за капремонт – обязанность каждого собственника

**Обязанность каждого собственника по несению расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме была установлена Жилищным кодексом Российской Федерации еще в марте 2005 года, с момента его вступления в законную силу.**

Вместе с тем отсутствовал эффективный механизм реализации этой обязанности: проводить или не проводить капитальный ремонт, собирать или не собирать на него средства и сколько собственники решали в каждом доме самостоятельно. Такая практика не смогла улучшить состояние жилищного фонда.

Сложившуюся ситуацию изменил Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ, благодаря которому в Жилищном кодексе Российской Федерации появился раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Суть новых правил состояла в переходе от принципа добровольности к принципу обязательности уплаты взносов и проведения капитального ремонта общего имущества.

Жилищный кодекс Российской Федерации определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора — организации, создаваемой субъектом Российской Федерации.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональный оператор — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области, на территории Калужской области учрежден в августе 2013 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Калужской области.

В Перемышльском районе 108 многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания с. Перемышль». Это 1958 квартир, из них: муниципальных квартир — 155, 6 новых домов — 176 квартир. Их владельцам взносы на капремонт будут начисляться с 01.09.2017г.

В период с 01.11.2014г по 01.02.2017г собственники 135 квартир не оплачивают за капитальный ремонт общего имущества в МКД, задолженность — 981 364,03 рублей, частично оплачивают — 177 квартир (904 341,20р.), собственники 1627 квартир оплачивают в срок.

В период с 01.11.2014 по 31.01.2017г начислено всего — 13 318 981,19 р., оплачено — 11 390 482,67 р., что составило 85%.

**Физические лица:** Начислено — 12 125 172,29 р., оплачено — 10 201 328,60 р., 84,1%

**Юридические лица:** Начислено — 15 546,96 р.; оплачено — 10 575,96 р.; 68,0%

**Муниципальная собственность:** начислено — 1 178 261,94 р.; оплачено — 1 178 578,11 р.; 100,0%

Собираемость взносов за капитальный ремонт общего имущества в МКД Перемышльского района с разбивкой по годам составляет:

за 2014 год — 753 288,65 рублей — 51,1%;

за 2015 год — 5 047 873,98 рублей — 91,4%;

за 2016 год — 5 155 787,47 рублей — 83,4%.

За январь 2017 года - начислено 518 827,51 р., оплачено 433 532,57 р., составило 83,6%

**Освобождение от уплаты взноса**



**на капитальный ремонт или компенсация понесенных расходов: что предусматривает закон для жителей Калужской области?**

Закон Калужской области от 28 декабря 2015 года №49 — ОЗ установил отдельным категориям граждан меры социальной поддержки на уплату взноса на капитальный ремонт. Эти меры первоначально были установлены на 2016 год, а в последующем продлены бессрочно.

Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предусмотрена:

- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, — в размере 50 процентов;
- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, — в размере 100 процентов;

- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, — в размере 50 процентов;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений,

- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, — в размере 50 процентов;
- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений,

- проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений,

достигшим возраста восьмидесяти лет, — в размере 100 процентов.

**Вниманию старшего поколения, претендующего на компенсацию.** Самое распространенное заблуждение граждан заключается в следующем: они полагают, что закон освободил их от уплаты взноса и им не понятно, почему продолжают поступать квитанции?

Между тем законом предусмотрено не освобождение от уплаты взноса на капитальный ремонт, а компенсация понесенных расходов на такую уплату.

Оформлением компенсации расходов занимаются органы социальной защиты по месту жительства гражданина. При этом ваше обращение в Фонд капитального ремонта не требуется.

При расчете конкретного размера полагающейся компенсации органы социальной защиты применяют размер регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, установленных в соответствии с законодательством Калужской области.

**Что нужно знать, чтобы не потерять право на компенсацию и воспользоваться мерами социальной поддержки?**

Только собственник помещения имеет право на компенсацию. Поэтому, если вы свою квартиру пере-

оформили на другое лицо и перестали быть собственником, то лично претендовать на компенсацию не сможете — даже если вы фактически проживаете в этой квартире и оплачиваете квитанции. Решение вопроса о компенсации новому собственнику зависит от его статуса — относится ли он к соответствующей льготной категории.

И еще один немаловажный момент. Для получения компенсации собственники не должны иметь задолженности и обязаны своевременно оплачивать полученные квитанции, — это одно из условий получения компенсации.

И последнее, на что Фонд просит обратить внимание: место вашей регистрации имеет значение. Компенсация понесенных расходов на уплату взноса на капитальный ремонт распространяется на граждан, проживающих на территории Калужской области. Если у вас недвижимость в Калужской области, а регистрация оформлена за ее пределами, то вопрос о компенсации может рассматриваться в другом регионе на основании действующего там законодательства.

**В 2017 году будет проходить капитальный ремонт:**

- крыши домов по адресам: с. Перемышль, ул. Республиканская, д.48, с. Калужская опытная сельскохозяйственная станция, ул. Лесная, д.38, д. Большие Козлы, д.23
- отмокосток: с. Перемышль, ул. Республиканская, д.48, д. Большие Козлы, д. 9,13,17.

**В 2018 году:**

- капитальный ремонт крыш по адресам: с. Ахлебинино, ул. Центральная, д.23; с. Макарово, д.3; с. Калужская опытная сельскохозяйственная станция, ул. Центральная, д.14.

**Маргарита Кольцова,**  
ведущий эксперт отдела ЖКХ администрации  
МР «Перемышльский район».

## Что теряет должник при принудительном взыскании долгов по взносам на капитальный ремонт?

**С октября 2014 года в Калужской области стала действовать новая система организации капитального ремонта и обязательной уплаты взносов.**

За это время только на счет регионального оператора, не считая специальных счетов, поступило почти 2 млрд. рублей, а общее количество многоквартирных домов, на которых выполнен капитальный ремонт общего имущества собственников, приближается к одной тысяче.

Число добросовестных плательщиков растет и по годам статистика регионального оператора Калужской области по оплате выставленных квитанций выглядит следующим образом: 2014 год — 43,2%, 2015 год — 82,2%, 2016 год — 83,4%.

Единственным способом вынудить должника погасить задолженность являются судебные решения.

На сегодня большинство заявлений, поданных Фондом капитального ремонта многоквартирных домов в суд, не только рас-

смотрено, но и взыскана задолженность. Отклоненных судебных решений по заявлениям Фонда нет.

Задолженность взыскивается в судебном порядке в случае неполной или несвоевременной уплаты взносов. Если вы платите эпизодически, вас также могут ожидать неприятности.

Только за последнюю неделю в суды области направлено около двухсот заявлений. Эта работа не просто продолжается, но и активизируется, в том числе за счет новых технических возможностей.

При принудительном взыскании должники переплачивают до 15, а то и более процентов, от суммы задолженности.

Во-первых, начисляется пеня — 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Так, при площади квартиры в 41 кв.м. и неуплате взносов с октября 2014 года, сумма пени составит около одной тысячи рублей.

Во-вторых, должник возмещает судебные издержки регионально-

го оператора, включая государственную пошлину за подачу в суд заявления. И, в-третьих, если задолженность не погашается добровольно, то возбуждается исполнительное производство, в рамках которого должник уплачивает исполнительский сбор в размере 7% от подлежащей взысканию суммы.

Фонд обращается в суд не с иском, а с заявлением о выдаче судебного приказа. Такая форма значительно упрощает работу по судебному взысканию задолженности, сокращает время на рассмотрение дела в суде.

Рассмотрение заявления происходит без вызова должника в суд, а сам судебный приказ выдается в течение 5 дней, одновременно он является и исполнительным документом. Поэтому расчет на то, что вас вызовут в суд, будут уговаривать или выяснять причины образовавшихся долгов, — несостоятелен.

Сегодня мы говорим об этом еще и потому, что, обнаружив неожиданно для себя в почтовом

ящике судебный приказ, многие обращаются в Фонд и готовы погасить задолженность, но без дополнительных «штрафных платежей». Увы, это запоздалое желание.

А что же с неплательщиками, кто они и как себя позиционируют?

От общего количества неплательщиков около 10 процентов — те должники, кто ни разу не оплатил получаемые квитанции. В основной массе это физические лица и лишь в части — юридические.

На таких не воздействует ни информационная, ни разъяснительная работа, ни морально-этические нормы. Принцип один — вы платите, ремонтируете, а я уверен, что система капитального ремонта развалится! Выстоит ли его многоквартирный дом, кто и какого будет капитально ремонтировать, для таких людей неважно — важен только собственный принцип.

Точка зрения этих людей недалековидна. Система капиталь-

ного ремонта многоквартирных домов разработана и установлена государством в лице его органов, дома «стареют» и в обязательном порядке должны проходить капитальные ремонты. Нельзя допустить их разрушение, а значит угрозу жизни и здоровью людей.

От собственников помещений зависит только одно — осознанно выбрать систему накопления средств на капитальный ремонт.

Не устраивает формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора? Откройте свой специальный счет и самостоятельно управляйте ремонтом и накопленными средствами!

Фонд напоминает, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны платить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в соответствии с требованиями статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калужской области.**