

КОГО ОСВОБОДЯТ ОТ ВЗНОСОВ? Не все собственники обязаны платить за капремонт

С нынешнего года некоторые категории граждан будут полностью или частично освобождены от дорогостоящей жилищно-коммунальной повинности — взносов на капитальный ремонт дома. Правда, в большинстве случаев устанавливать эти льготы должны сами регионы за счет собственных бюджетов. Такой порядок предусмотрен Федеральным законом от 29 декабря 2015 года № 399-ФЗ "О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" (далее — Закон № 399-ФЗ).

ОДИНОКИЕ, ПОЖИЛЫЕ, ИНВАЛИДЫ

Изменения, внесенные Законом № 399-ФЗ, можно считать победой группы депутатов-справедливороссов, инициировавших введение новых льгот. Круг льготников оказался даже шире, чем первоначально предлагалось. Напомним, что сразу же после введения нового платежа председатель Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ Галина ХОВАНСКАЯ заявила: накопительная

средств на капремонт не подходит для одиноко проживающих пенсионеров. Региональные программы капремонта рассчитаны на 30 лет, и пожилые люди могут просто не дожить до начала работ. Выходит, что одинокие пенсионеры, особенно те, кто старше 80 лет, вынуждены платить за неполученные услуги и произведенные работы.

По мнению Г. Хованской, бремя финансирования капремонта в подобных случаях должны брать на себя муниципалитеты. Однако у автора законопроекта возникли серьезные разногласия с Минстроем России. Министерские чиновники полагали, что граждан старше 80 лет можно освободить от взносов, только если они не имеют наследников или завещают свое жилье городу. Однако бессмысленность такого подхода была очевидна: допустим, пенсионер сегодня напишет завещание в пользу города, а завтра передумает и назначит наследником хоть родственника, хоть соседа.

Теперь этот спор разрешен. Согласно поправкам в статью 169 ЖК РФ одиноко проживающие неработающие собственники жилья, достигшие 80 лет, не должны платить взносы на капремонт в безусловном порядке. Это право не ставится в зависимость от наличия или отсутствия наследников. Кроме того, по воле редакции статьи 169 ЖК РФ предусмотрено, что регионы своими нормативными актами могут предоставить 50-процентную компенсацию взноса одиноким неработающим гражданам старше 70 лет. Освобождать от уплаты взносов разрешается так же и семьи пенсионеров, в которых хотя бы один из супругов достиг 80-летнего возраста. Право на 50-процентную скидку могут получить и семьи

пенсионеров, если одному из супругов исполнилось 70 лет.

Законом № 399-ФЗ внесена наконец ясность и в порядок предоставления льгот по уплате взносов на капремонт для инвалидов и семей с инвалидами. Согласно статье 17 Федерального закона от 24.10.1995 г. № 181-ФЗ "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации" для этих категорий предусматривалась 50-процентная льгота по оплате жилищно-коммунальных услуг. Однако взнос на капремонт — это отдельный платеж с иной правовой природой. По этой причине с собственников-инвалидов берут сейчас взносы по полной программе. Исключение составляет лишь Москва, где осенью 2015 года было принято решение предоставить инвалидам компенсацию взноса в размере 50 процентов. Теперь этот механизм принят и на федеральном уровне. Право на льготу получили инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов.

В Законе № 399-ФЗ закреплено также право субъекта РФ принимать решение о полном или частичном освобождении тех или иных категорий граждан от уплаты взносов на капитальный ремонт в целях поддержания их уровня жизни.

ДВОЙНЫЕ ЗАТРАТЫ

В весеннюю сессию Госдума рассмотрит возможность временного освобождения от взносов на капремонт еще одной категории собственников — тех, кто проживает в уже отремонтированных домах.

Дело в том, что новая схема финансирования капитального ремонта многоквартирных домов была утверждена только в декабре 2012 года, когда в Жилищный кодекс РФ был включен новый раздел IX (в редакции Федерального закона от 29.12.2012 г. № 188-ФЗ). Но дома ремонтировали и до введения в действие этого раздела. Финансирование осуществлялось несколькими способами. Среди них: софинансирование Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием и собственниками помещений в многоквартирном доме; финансирование жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья на основании решения общего собрания.

При этом часто собственниками использовались заемные средства (кредиты, средства управляющих организаций), которые они вынуждены возвращать и в настоящее время. Таким образом, получается, что с момента введения новой схемы финансирования капремонта эти категории жильцов платят за него дважды: расплачиваясь по кредитам за уже сделанные работы и пополняя фонд капремонта дома на будущее.

Такую ситуацию разработчики законопроекта считают несправедливой, учитывая, что капитальный ремонт уже проведен в полном объеме и повторный не требуется. Кроме того, в нынешних экономических условиях двойные платежи, из которых один будет использован

на финансирование капремонта через 20—30 лет, для собственников, особенно относящихся к социально незащищенной категории населения, окажутся тяжелым финансовым бременем.

В связи с этим предлагается внести в статью 169 ЖК РФ изменения, в соответствии с которыми от взносов на капитальный ремонт временно освобождаются жильцы отремонтированных домов, сформировавшие фонд капитального ремонта на специальном счете своего многоквартирного дома.

Если на счете дома при этом остались не потраченные на ремонт средства, законопроект предусматривает возможность вернуть их жильцам, если такое решение будет принято на их общем собрании.

Предлагается также установить в императивной форме срок возобновления соответствующей обязанности — пять лет с момента внесения изменений в региональные программы.

Законопроект предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право отказаться от приостановления уплаты взносов на капитальный ремонт, если они примут соответствующее решение на общем собрании.

ИСКЛЮЧЕНИЯ УЖЕ ЕСТЬ

В настоящее время в ЖК РФ предусмотрена возможность приостанавливать уплату взносов на капитальный ремонт при достижении минимального размера фонда (часть 8 статьи 170). Взносы платить не надо и в случае, если региональный оператор зачел стоимость проведенных работ в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капремонт на будущий период (часть 5 статьи 181). Однако это приостановление полностью зависит от решений, принимаемых на уровне субъекта РФ, и не учитывает случаев, когда собственники уже провели в своих домах комплексный капитальный ремонт.

Хорошо отремонтированный дом можно вполне приравнять к новому. А в отношении новостроек уже приняты важные решения. Так, с 1 июля 2016 года вступают изменения в Жилищный кодекс РФ, которые освобождают владельцев квартир в новостройках от уплаты взносов на капитальный ремонт в течение срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, но не превышающий пяти лет. Собственники не будут собирать средства на ремонт дома в течение первых 3—5 лет после сдачи объекта в эксплуатацию. Конкретный срок платежных каникул в каждом регионе страны будет определен региональным законодательством.

Нововведение распространяется не на все новостройки. От уплаты взносов на капитальный ремонт освобождаются владельцы квартир в домах, которые сданы после 1 июля 2016 года. Обязанность перечислять взносы у собственников квартир в таких новостройках

возникает после того, как завершится льготный период. Не позднее чем за три месяца до окончания этого периода собственники жилых помещений должны провести общее собрание и решить, как именно они будут копить деньги на капитальный ремонт: на специальном счете или на счете регионального оператора.

Затронут изменения и форму накопления на капитальный ремонт в виде специального счета. Владелец счета обязан направлять в службу строительного надзора и жилищного контроля информацию о собираемости взносов на капитальный ремонт. Если она составляет 50 процентов от необходимого уровня, владелец счета обязан уведомить собственников многоквартирного дома о необходимости погасить задолженность. Если в течение пяти месяцев этого сделано не будет, служба строительного надзора и жилищного контроля обращается в орган местного самоуправления для перевода средств на капитальный ремонт с отдельного счета дома на счет регионального оператора.

Кроме того, у тех собственников, что в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт выбрали спецсчет, появилась обязанность указывать организацию, которая будет заниматься подготовкой документов. Банк не вправе отказать жильцам многоквартирного дома в открытии спецсчета для накопления средств на капремонт.

О. ГЕОРГИЕВ

Ваше право. – 2016. – февраль. – С. 8.