

## Что нужно знать о капремонте дома.

В 2015 году вступили в силу обновления Жилищного кодекса РФ, касающиеся капитального ремонта многоквартирных домов, в частности размера и обязательности оплаты. Данные нормы законодательства действуют уже десять лет, а у жильцов многоквартирных домов по-прежнему возникают вопросы: обязательно ли платить за капитальный ремонт, в каком размере, у кого есть право не платить, когда проводится капитальный ремонт, на какие средства, чем отличается текущий ремонт от капитального?

Капитальный ремонт дома предусматривает ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией, он включает работы, охватывающие все здание в целом (в комплексе). Текущий ремонт жилого дома – это устранение неисправностей элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания конструкций, а также инженерного оборудования дома в технически исправном эксплуатационном состоянии.

Например: полная замена кровли, ремонт систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, отопления, ремонт фундамента и подвальных помещений - это капитальный ремонт, ремонт участка кровли, покраска, побелка, штукатурка стен и потолков, ремонт окон и дверей – это текущий ремонт.

Решение о проведении в доме капитального ремонта принимает региональный оператор — Фонд капитального ремонта — на основании данных о состоянии здания. В каждом регионе РФ действуют программа капремонта жилищного фонда. Ознакомиться с ней, узнать сроки ремонтных работ в доме и их перечень можно на сайте фонда капитального ремонта каждого региона (в Иркутской области - <https://fkr38.ru>).

Где хранить собранные на капремонт средства, решают сами владельцы жилья на общем собрании. Можно передавать их в Фонд капитального строительства региона, либо завести специальный счет в банке. Так же решением общего собрания собственники могут увеличить размер платы за капремонт. Платить меньше установленных тарифов нельзя.

Если собственники решают доверить взносы фонду, ответственность за капремонт будет полностью лежать на нем. Если деньги лежат на специальном счете, ответственность несут сами собственники, или могут возложить данную работу на ТСЖ или Управляющую компанию.

Согласно п. 1 ст.169 Жилищного Кодекса РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.** Взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя в том числе и взнос на капитальный ремонт.

Сумма взноса на капремонт для каждого собственника зависит от метража квартиры. Чтобы узнать итоговую сумму, достаточно умножить минимальный взнос на площадь квартиры.

Минимальный размер устанавливается Правительством каждого субъекта РФ. В Иркутской области размер платы за капремонт установлен Постановлением Правительства Иркутской области от 13.05.2024 № 351-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области, на 2025 год». Минимальный размер зависит от типа домов, в Иркутске эта сумма варьируется от 5, 49 руб. на кв.метр до 11,26 руб.

Платежи за капитальный ремонт обязательны для всех собственников жилья, за исключением следующих категорий граждан:

- жильцы муниципального жилищного фонда (неприватизированных квартир); Такие квартиросъемщики должны оплачивать только текущий ремонт;
- жильцы аварийных домов и зданий, подлежащих сносу;
- жильцы домов на земле, которую решили изъять в пользу государства или муниципалитета;
- жильцы новостроек (данная категория временно освобождается от уплаты взносов до включения дома в региональную программу);
- жильцы закрывающихся населенных пунктов.

Некоторые категории собственников имеют право на льготы по оплате капитального ремонта — скидку на оплату или компенсацию части взноса:

100 % от социальной нормы по жилью:

– одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, – в размере ста процентов;

– собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп

50 % от социальной нормы по жилью:

– одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет;

– собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп;

Кроме того, отдельные категории граждан, такие как: ветеран труда; труженик тыла; реабилитированные лица; дети войны; инвалид 1-2 гр.; ребенок-инвалид; участник ВОВ; вдова участника ВОВ, а также граждане, подвергшиеся воздействию радиации и др. тоже имеют права на получение компенсации понесенных расходов по оплате взносов на капитальный ремонт в размере пятидесяти процентов.

Для предоставления субсидий (компенсаций) необходимо обратиться в учреждения социальной защиты населения по месту жительства.

Стоит помнить, что предоставление компенсации 50% на капремонт не освобождает от оплаты взноса.

Что будет, если не оплачивать капремонт?

Если нет законных оснований для неуплаты взносов, долг копится, управляющая компания обязана уведомить о наличии задолженности. Через два месяца с момента появления долга управляющая компания вправе подать в суд. Далее взысканием долга будут заниматься приставы.

Долг за капитальный ремонт привязывается к квартире, а не к собственнику в отличие от остальных коммунальных услуг. При продаже такой недвижимости могут

возникнуть сложности: в Росреестре откажутся регистрировать сделку, могут не одобрить ипотеку. Кроме того, если собственник умрёт, его задолженность вместе с квартирой перейдёт к наследнику.

Если фонд капитального ремонта подаст иск, вы можете просить суд применить срок исковой давности — три года. То есть, если вы не платили в течение 6 лет, заплатить придется за последние три года.

*Информация подготовлена специалистами отделения  
защиты прав потребителей – консультационного  
центра с использованием СПС «Консультант Плюс».*

*НАШИ КОНТАКТЫ:*

*г. Иркутск, ул. Трилисера 51, каб. 113*

*тел.: 8 (395-2) 22-23-88,*

*г. Иркутск, Пушкина 8, каб. 101*

*e-mail: zpp@sesoirkutsk.ru*