

# Плата за капремонт будет обязательна, но когда - неизвестно

В прошлом номере «Управдома» мы уже сообщали о том, что Госдума приняла закон, который вводит обязательные ежемесячные платежи для собственников квартир по строке «капремонт». Эта новость вызвала массу вопросов у наших читателей.

Понятно, что всех волнует, когда и насколько вырастут их затраты по квартплате.

Разъяснить изменения, произошедшие в Жилищном кодексе РФ, мы попросили сотрудников Контакт-центра при Главе города Ульяновска.

Текст Федерального закона от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» опубликован и общедоступен на официальном Интернет-портале правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru). В соответствии с этим документом вводятся в действие положения об установлении и оплате работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (МКД).

Основные особенности внесенных изменений в законодательство РФ:

1. Плата за ремонт общего имущества в МКД, ранее вносимая управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК и иным специализированным кооперативам, разделена на плату на текущий ремонт и взносы на капитальный ремонт.

**Квартплата для собственника помещения теперь состоит из трех элементов:**

плата за содержание и ремонт, в т.ч. за услуги и работы по управлению МКД;	взнос на капитальный ремонт;	плата за коммунальные услуги.
--	------------------------------	-------------------------------



2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

- Исходя из этих условий, методические рекомендации, несмотря на их рекомендательный характер, фактически являются обязательными к применению при установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт, - комментирует заместитель директора Контакт-центра **Дмитрий ФЕДОТОВ**.

- Органы власти Ульяновской области смогут издать нормативный правовой акт об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт, но и в полном соответствии установленным в них требованиям.

3. В законе прописан перечень ремонтных работ, на которые можно потратить деньги собственников. Однако в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса РФ данный перечень может быть расширен по субъектам РФ.

4. Взносы на капремонт, поступающие от собственников, будут переводиться на специальные счета в российских банках.

Собранные денежные средства будут подлежать хранению:

на специальном счете в банке (индивидуальный учет на каждый МКД отдельно);	на счете регионального оператора («общекотловый» учет).
--	---

5. Несмотря на обязательные взносы, решение о проведении капремонта собственники должны будут принимать самостоятельно.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества должны быть определены или утверждены:

перечень работ по капитальному ремонту;	смета расходов на капитальный ремонт;	сроки проведения капитального ремонта;	источники финансирования капитального ремонта.
---	---------------------------------------	--	--

**ВНИМАНИЕ!** Взносы на капитальный ремонт вносят только собственники помещений. От уплаты взносов освобождаются собственники помещений в МКД, признанные в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу. Кроме того, за капремонт не платят собственники помещений в МКД, стоящем на земельном участке, который по распоряжению органов власти решено изъять для государственных или муниципальных нужд.

- Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, - говорит директор Контакт-центра **Илья НОЖЕЧКИН**. - Иными словами, сейчас мы не можем однозначно ответить на вопрос, когда и в каком размере в Ульяновске начнет взиматься обязательная плата за капремонт. Сначала должна быть разработана и принята областная программа капремонта для каждого МКД на территории региона. Такое должен быть принят областной закон, устанавливающий обязанность по уплате взносов. Это достаточно кропотливый, технически сложный и трудоемкий процесс, который может затянуться на годы.

В октябре прошлого года Заволжский районный суд подтвердил правоту председателя дома и обязал УК выплатить ему причитающуюся вознаграждение.

ООО «УК Жилстройсервис», однако, подало апелляционную жалобу в Ульяновский областной суд. Но 25 декабря облсуд оставил жалобу УК без удовлетворения.

Этим мы получили судебный прецедент, который подтверждает правильность выплат вознаграждения председателям советов домов без удержания страховых взносов,

**КОНТАКТ-ЦЕНТР**

при Главе г. Ульяновска

737-911

**Председатель совета дома имеет право на вознаграждение**

Жильцам пришлось через суд доказывать управляющей компании, что они могут ежемесячно платить деньги председателю совета своего дома.

Один из часто задаваемых вопросов в редакцию «Управдома»: могут ли старшие по домам и председатели советов получать деньги за свою работу? Некоторые читатели также высказывают свои сомнения о том, что если председатель дома будет получать деньги от управляющей компании, то будет ли он при этом защищать права жильцов? Вопросы действительно актуальные и немаловажные. Заинтересованность УК в «купленных» и «послуживших» старших по домам очевидна, с другой стороны - решение о выборе совета дома все же принимают сами собственники на общем собрании. Но что делать, когда УК отказывается платить деньги избранному жильцами председателю совета дома?

Еще в позапрошлом году, 21 ноября 2011 года, жильцы заволжской многоэтажки собрались на общее собрание и постановили, что в качестве вознаграждения за труды определить по 30 копеек с квадратного метра жилой площади дома председателю его совета в качестве вознаграждения. Однако несмотря на то, что данная строка была включена в платежки жильцов, за все время своей деятельности председатель дома не получил из кассы ООО «УК Жилстройсервис» ни копейки.

Вместо положенного вознаграждения специалисты «Жилстройсервиса» предложили председателю совета дома заключить с ними договор, согласно которому нужно было отчислять страховые взносы.

Требования управляющей компании об удержании страховых взносов с сумм, получаемых председателем совета многоквартирного дома, неправомерны. Страховые взносы начисляются только на выплаты работникам в рамках трудовых отношений и гражданско-правовых договоров. Но выплаты председателю совета дома на основании решения собственников дома не относятся к данным отношениям, то есть это не зарплата и не оплата услуг. Это вознаграждение, которое не является объектом обложения страховым взносами, согласно статье 7 Федерального закона №212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования».

В октябре прошлого года Заволжский районный суд подтвердил правоту председателя дома и обязал УК выплатить ему причитающуюся вознаграждение. ООО «УК Жилстройсервис», однако, подало апелляционную жалобу в Ульяновский областной суд. Но 25 декабря облсуд оставил жалобу УК без удовлетворения.

Этим мы получили судебный прецедент, который подтверждает правильность выплат вознаграждения председателям советов домов без удержания страховых взносов,