*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р С – О Т В Е Т**

***Часть 6***



***Глава 3 «Взносы на капремонт».***

**«Обязанность, порядок и**

**сроки оплаты взносов на капремонт»**

***Возвращается ли средства, оплаченные в качестве***

***взносов на капремонт, при продаже квартиры?***

Собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (статья 36 Жилищного кодекса РФ, статья 290 Гражданского кодекса РФ). Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 Гражданского кодекса РФ).

Согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно частям 3 и 4 статьи 36.1 Жилищного кодекса РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (части 5 и 6 статьи 36.1 Жилищного кодекса РФ).

Следует отметить, что в отношении помещения в другом многоквартирном доме, которое, возможно, Вы будете приобретать, нынешний собственник такого помещения также уплачивает взносы на капитальный ремонт. Таким образом, в программе капитального ремонта участвуют все собственники помещений во всех многоквартирных домах РФ (за исключением случаев, определенных статьей 168 Жилищного кодекса РФ).

***Можно ли собирать взносы на капремонт***

***на счете председателя домового комитета?***

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

Перечисление взносов на капитальный ремонт на любом другом счете жилищным законодательством не предусмотрено.

На регионального оператора как владельца специального счета обязанность по выставлению платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт не возложена.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственниками помещений должно быть определено лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 14.1 статьи 155 ЖК РФ).

***Можно ли управляющей организации за счет***

***дополнительных взносов на капитальный ремонт отремонтировать кровлю ранее установленного***

***региональной программой капитального ремонта срока,***

***если фонд капремонта формируется в «котле»?***

В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта МКД по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Согласно части 1.1 статьи 158 ЖК РФ в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Дополнительно сообщаем, что  в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

***Учитываются ли ранее собранные средства за***

***проведение согласно Федеральному закону № 185-ФЗ***

***работы по капремонту в счет платежей*** ***по обязательному взносу на капитальный ремонт или необходимо***

***платить как все и в том же размере?***

Если МКД включён в утверждённую субъектом РФ региональную программу капитального ремонта общего имущества МКД, то в соответствии с частью 3 статьи 189 ЖК РФ все собственники помещений в МКД, вне зависимости от ранее проведённых капитальных ремонтов, уплачивают взносы, начиная со срока, установленного ЖК РФ – не более 8 месяцев после опубликования указанной региональной программы (если субъект РФ не установил меньший предельный срок).

Следует отметить, что согласно части 8 статьи 170 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

***Могут ли средства, собранные на капитальный***

***ремонт, использоваться на текущий ремонт?***

Средства на капитальный ремонт не могут быть использованы на текущий ремонт, а могут быть использованы, согласно статье 174 ЖК РФ, только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных работ, услуг, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами.

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

***Возможно ли отказаться от сбора в фонд***

***капитального ремонта жителям многоквартирного***

***дома с непосредственным управлением?***

Независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере (часть 1 статьи 169 ЖК РФ). Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (часть 2 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении восьми 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 многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

***Платят ли взносы на капремонт***

***собственники помещений в малоквартирных домах?***

Согласно статье 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс РФ) собственники помещений в многоквартирных домах обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми 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 многоквартирный дом. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодека РФ, субъект Российской Федерации вправе на основании своего нормативного правового акта не включать в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Дополнительно сообщаем, что жилищное законодательство Российской Федерации не предусматривает порядка признания жилого дома малоквартирным.