*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 14***



***Глава 3 «Взносы на капремонт».***

**«Взносы на капремонт для собственников**

**нежилых помещений»**

***Должны ли начисляться взносы на капитальный ремонт***

***за подземные парковки и за встроенно-пристроенные помещения и за какую площадь?***

Поставленный вопрос не имеет однозначного ответа и должен рассматриваться в индицидуальном порядке на основании имеющейся документации.

При решении вопроса об отнесении (не отнесении) отдельных элементов и/или помещений в многоквартирном доме к общему имуществу собственников помещений в таком доме необходимо руководствоваться документами, содержащими технические характеристики дома, в том числе проектной документации на строительство многоквартирного дома, его техническим паспортом, а также кадастровым паспортом земельного участка под ним, наличием конструктивной и функциональной связи встроенно-пристроенного помещения и многоквартирного дома.

Если говорить о подземном паркинге, то важно понимать правовой статус такого объекта: что указано в документе, подтверждающем право собственности (наиболее распространенным является случай, когда паркинг рассматривается как нежилое помещение в составе многоквартирного дома). В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт входит в состав платы за жилое помещение. При этом не важно, о каком помещении идет речь: жилом или нежилом. Итак, в рассмотренном случае собственник паркинга и/или собственники машино-мест в паркинге являются плательщиками взносов на капитальный ремонт как собственники нежилого помещения и/или доли в праве на нежилое помещение в составе многоквартирного дома.

В отношении встроено-пристроенного помещения важно отметить следующее. Обязанность собственника встроено-пристроенного помещения в составе многоквартирного дома вносить плату за жилое помещение, а значит и уплачивать взносы на капитальный ремонт (часть 2 статьи 154 ЖК РФ), также во многом зависит от сведений, содержащихся в технической и иной документации на такое помещение. Следуя его названию – «встроено-пристроенное» - логично предположить, что при эксплуатации такого помещения используются те же инженерные системы, несущие конструкции и другое оборудование, что и при эксплуатации жилых помещений. Таким образом, встроено-пристроенное помещение не может являться отдельным конструктивно обособленным объектом капитального строительства.

***Производить оплату за капитальный ремонт необходимо только с общей площади жилого помещения?***

***А если я являюсь собственником нежилого помещения?***

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) несут бремя расходов на содержание общего имущества в таком доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (части 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ).

В силу части 2 статьи 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт для собственника помещения в МКД входят в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, собственники нежилых помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт наравне с собственникам жилых помещений в МКД.

В части площади помещения, учитываемой при определении размера платы за капитальный ремонт, необходимо учитывать, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в МКД, принадлежащего собственнику такого помещения (часть 8.1 статьи 156 ЖК РФ), Назначение помещения (жилое или нежилое) не влияет на расчет взноса на капитальный ремонт.

***Собственник нежилого помещения в МКД***

***вправе обязать арендатора выплачивать взносы на капитальный ремонт в отношении этого помещения?***

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт закреплена за собственником помещения, в том числе собственника нежилого помещения.

Таким образом собственник нежилого помещения в МКД не вправе обязать арендатора такого нежилого помещения выплачивать взносы на капитальный ремонт.

Стороны могут договориться о некой форме взаимозачетов (арендатор уплачивает взнос на капитальный ремонт, за что собственник предлагает, к примеру, снижение арендной платы), однако такая форма выплаты взноса на капитальный ремонт вряд ли в интересах собственника помещения. Ведь в случае, если арендатор не будет исполнять обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт, взыскание задолженности, включая пени, будет осуществляться с собственника помещения в МКД.