*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

 

## Об оплате взноса на капитальный ремонт собственниками помещений в секции МКД, введенной в эксплуатацию после утверждения региональной программы, при том, что дом включен в нее ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции

Напоминаем, что в соответствии с требованиями ЖК РФ в редакции, подлежащей применению до 19.12.2023, в отношении всех собственников помещений в многоквартирном доме установлена обязанность нести расходы на их содержание путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ.

Ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ наделяет субъекты РФ полномочием предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, отсрочку исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В Красноярском крае срок отсрочки составляет 2 года и 6 месяцев с момента включения дома в региональную программу после ввода объекта в эксплуатацию (ч. 2 ст. 3 Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края»).

Наличие в составе многоквартирного дома нескольких секций (частей, зданий), имеющих общий адрес, но введенных в эксплуатацию в разное время, вызывает затруднения при определении момента, с которого у собственников помещений в разных секциях возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Конституционным Судом РФ рассмотрено дело о проверке конституционности ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ, по результатам чего вынесено [**постановление Конституционного Суда РФ от 12.07.2022 № 30-П**](http://gkh24.ru/upload/file/12072022_30_p.pdf) «По делу о проверке конституционности части 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7.1 Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» в связи с жалобой гражданина М.А. Стрельцова» (далее – Постановление Конституционного Суда РФ от 12.07.2022 № 30-П), содержащее следующие выводы:

• по буквальному смыслу под вводом дома в эксплуатацию следует понимать завершение строительства в полном объеме всех его секций, что не отражает современных тенденций возведения многоквартирных домов, поэтапного их строительства, когда в конечном итоге дом образуется из введенных в эксплуатацию с определенным временным разрывом секций (ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ);

• ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ признана не соответствующей Конституции РФ  в той мере, в какой она в системе действующего законодательства, в том числе во взаимосвязи с ч. 3 ст. 169 ЖК РФ, в силу своей неопределенности, порождающей на практике возможность различного истолкования, не обеспечивает на основе принципов равенства и справедливости надлежащего уровня правового регулирования применительно к решению вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции;

• Федеральному законодателю надлежит принять меры к устранению неопределенности нормативного содержания ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ в вопросе о том, с какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта либо ее актуализации, притом, что дом включен в нее ранее исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции;

•  до внесения необходимых изменений в ЖК РФ Постановление Конституционного Суда РФ от 12.07.2022 № 30-П не может быть основанием для того, чтобы обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, введенной в эксплуатацию после того, как дом был включен в региональную программу капитального ремонта исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции, в принципе не возникала либо без решения уполномоченного органа или суда прекращалась (приостанавливалась).

В целях реализации Постановления Конституционного Суда РФ от 12.07.2022 № 30-П принят [**Федеральный закон № 601-ФЗ**](http://gkh24.ru/upload/file/19122023_601_fz.pdf) «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 601), положениями которого регламентирована оплата взносов на капитальный ремонт для собственников помещений, расположенных в части многоквартирного дома, введенной в  эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и сведения о которой отражены в этой  программе при внесении в нее изменений, связанных с изменением параметров данного многоквартирного дома:

➢ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у таких собственников возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в региональную программу указанных изменений;

➢ с даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственники помещений, расположенных в указанной части многоквартирного дома, уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии с решением об определении способа формирования фонда капитального ремонта, принятым и реализованным собственниками помещений в таком доме до даты ввода в эксплуатацию указанной части дома, если после этой даты собственниками помещений в таком многоквартирном доме не принято иное решение.

Кроме того, Федеральный закон № 601 предусмотрено, что:

- новые положения ЖК РФ распространяются на правоотношения, возникшие до дня вступления в силу вышеприведенных норм;

 - сумма взносов на капитальный ремонт (включая уплаченные ранее пени), излишне начисленная и уплаченная на день вступления в силу новых положений собственникам помещений в части дома, введенной в эксплуатацию после утверждения региональной программы и сведения о которой отражены в этой программе при внесении в нее изменений, связанных с изменением параметров данного дома, автоматически зачисляется в счет исполнения ими обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт на будущий период.

**!!! Федеральный закон № 601 вступил в силу 19.12.2023**