*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 8***



***Глава 3 «Взносы на капремонт».***

**«Обязанность, порядок и**

**сроки оплаты взносов на капремонт»**

***Взнос на капитальный ремонт можно***

***выплачивать частями?***

Жилищный кодекс РФ не содержит прямого ответа на поставленный вопрос. Вместе с тем, важно отметить следующее.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 171 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

При этом ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ предусмотрено начисление пеней за несвоевременную и/или неполную уплату взносов на капитальный ремонт. Собственники помещений в МКД, 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 день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего для после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Таким образом, собственники помещений в МКД оплатившие взносы на капитальный ремонт частями должны соблюдать установленные сроки уплаты. В противном случае по факту несвоевременной и/или неполной уплаты взносов на капитальный ремонт будут начислены пени.

***Могут ли средства от сдачи в аренду общего имущества в МКД использовать на проведение капитального ремонта в МКД?***

Общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами. Такое решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД (п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется за счет средств взносов собственников помещений в МКД и других не запрещенных законом источников.

В ч. 4 ст. 169 ЖК РФ указано, что доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД могут направляться по решениям собственников помещений в МКД, принятым в соответствии с ЖК РФ, на формирование фонда капитального ремонта. При этом указанные средства не просто используются для проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, а направляются в счет исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт.

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества также могут использоваться на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Органом государственной власти субъекта Российской Федерации устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД (п. 1 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ).

В случае, если ежемесячный платеж, получаемый от аренды объектов общего имущества в МКД, равен или больше суммы взносов на капитальный ремонт, получаемой со всех собственников помещений в МКД ежемесячно, то можно говорить о том, что обязанность собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт исполняется только путем перечисления в фонд капитального ремонта доходов от аренды (вероятно, на период аренды объектов общего имущества).

В случае, если ежемесячный платеж, получаемый от аренды объектов общего имущества в МКД, меньше суммы взносов на капитальный ремонт, получаемой со всех собственников помещений в МКД ежемесячно, то следует говорить о частичном исполнении обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт за счет аренды. Расчетным путем необходимо вычислить, какую сумму должны доплачивать собственники помещений в МКД для того, чтобы взнос на капитальный ремонт уплачивался в объеме, определенном решением общего собрания собственников помещений в МКД или органом государственной власти субъекта РФ.

***Собственник продал квартиру и требует выплаты взносов***

***на капитальный ремонт, внесенный им за весь период проживания в МКД, т.к. капитальный ремонт***

***проведен не был. Прав ли он? Фонд капитального***

***ремонта формируется на специальном счете.***

В ст. 36.1 ЖК РФ прямо указано, что при переходе права собственности на помещение в МКД 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 МКД не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

Таким образом, собственник помещения в МКД не вправе требовать выплаты ранее уплаченных им взносов на капитальный ремонт.

***Какое количество голосов собственников помещений***

***в МКД необходимо для принятия решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере,***

***превышающем размер минимального взноса?***

Принятие решения о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в соответствии с п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ указанное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Важно учитывать, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

***Кто должен платить взносы на капитальный ремонт,***

***если в квартире никто не прописан и не проживает?***

Взнос на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в МКД включен в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Тот факт, что в жилом помещении в МКД никто не прописан и не проживает, не освобождает собственника помещения в МКД от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, от уплаты взноса на капитальный ремонт.

Случай, когда в жилом помещении никто не проживает, следует рассматривать как неиспользование собственником помещения. Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан осуществляется только за отдельные виды коммунальных услуг, в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт не является коммунальной услугой, а это означает, что перерасчет по взносам на капитальный ремонт в связи с отсутствием проживающих в жилом помещении законодательством не предусмотрен.

***Должны ли собственники продолжить платить***

***взносы на капитальный ремонт после того,***

***как капитальный ремонт в их МКД уже проведен?***

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В разные сроки могут проводиться различные виды работ и /или услуг в рамках капитального ремонта в отношении конструктивных элементов и/или инженерных объектов, входящих в состав общего имущества в МКД (с учетом межремонтных сроков эксплуатации).

Таким образом, даже после проведения определенного вида работ в рамках капитального ремонта в МКД, остаются другие виды работ и/или услуг, которые буду выполняться в последующие периоды. В этой связи собственники помещений в МКД продолжают уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Вместе с тем, работы и услуги в рамках капитального ремонта в отношении МКД могут быть выполнены и оказаны и в полном объеме (т.е. дом может быть отремонтирован полностью сразу), однако это не освободит собственников помещений в МКД от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД. К примеру, согласно ч. 7 ст. 182 ЖК РФ возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД.

Также важно отметить следующее. Законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

***Предусмотрена административная ответственность***

***за нарушение порядка расчета суммы взносов***

***на капитальный ремонт (в сторону увеличения)?***

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

   - плату за содержание жилого помещения;

   - взнос на капитальный ремонт;

   - плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 6 ст. 157 ЖК РФ за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги в случае, если такое нарушение повлекло увеличение размера платы, взимается штраф.

Учитывая, что взнос на капитальный ремонт не включается в плату за коммунальные услуги, административный штраф за ошибки в начислении суммы такого взноса (даже в сторону увеличения) не взимается.

При этом важно отметить следующее. Контроль за формированием фондов капитального ремонта осуществляется в рамках государственного жилищного надзора. В соответствии с ч. 1 ст. 20 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора осуществляет деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований, в том числе, к формированию фондов капитального ремонта.