*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 26***



***Глава 5***

 ***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«использование денежных средств, накопленных до утверждения региональной программы капитального ремонта (рпкр)»**

***Каким образом использовать ранее собранные управляющей организацией средства на капитальный ремонт?***

Денежные средства на капитальный ремонт, собранные собственниками помещений в МКД до вступления в силу Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», являются их собственностью.

Вероятно, средства взимались управляющей организацией (УО), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в рамках договора, заключенного собственниками помещений в МКД с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случае, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ, сохраняются.

На основании изложенного, распоряжение накопленными на капитальный ремонт денежными средствами должно осуществляться на основании в соответствии с заключенным договором. При этом общим собранием собственников помещений в МКД с учетом реализуемого способа формирования фонда капитального ремонта могут быть приняты решения: о возврате средств или их части собственникам, о направлении средств на оплату иных работ и услуг,  чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, о переводе накоплений на специальный счет и др.

***Предусмотрен ли механизм по обязательному перечислению денежных средств, ранее накопленных собственниками помещений в МКД, на специальные счета после утверждения региональной программы, в которую указанные дома включены?***

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД 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 этот многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

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.

Вместе с тем, собственники помещений в МКД могли и раньше накапливать средства на проведение капитального ремонта, приняв соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Жилищное законодательство не предусматривает обязательное перечисление ранее накопленных (до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта) собственниками помещений в многоквартирных домах средств на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

При этом накопленные ранее средства по решению собственников могут быть зачислены на специальный счет.