*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 9***



***Глава 3 «Взносы на капремонт».***

**«Оплата взносов на капитальный**

**ремонт за помещения госжил фонда»**

***Каков порядок и сроки оплаты взносов на капремонт общего имущества в многоквартирном доме за квартиры, находящиеся в собственности города?***

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда,  взнос на капитальный ремонт не входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 1 статьи 154 ЖК РФ). Данные положения ЖК РФ не зависят от способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если фонд капитального ремонта МКД формируется на специальном счете, лицо, определённое собственниками при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, выставляет муниципалитету (как и другим собственникам) счёт на оплату взносов на капитальный ремонт, исходя из величины взноса на капитальный ремонт и площади помещения, находящегося в собственности, который оплачивается муниципалитетом в соответствии с законодательством.

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно части 1 статьи 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 многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе.

***Правомерны ли действия местных властей в отношении включения платы за капремонт в тариф за найм?***

Для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, взнос на капитальный ремонт не входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда (часть 1 статьи 154 ЖК РФ).

При этом, размер платы за наем, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливаются органами местного самоуправления (часть 3 статьи 156 ЖК РФ).

***Каков порядок выставления региональным оператором платежных документов на оплату взносов***

***на капитальный ремонт по помещениям, находящихся***

***в собственности Российской Федерации?***

В соответствии со статьями 294 и 296 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество на праве оперативного управления может быть закреплено за казенным предприятием и учреждением, а за государственным или муниципальным унитарным предприятием может быть закреплено на праве хозяйственного ведения. Казённое предприятие и учреждение, государственное или муниципальное унитарное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления или хозяйственного управления владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом в пределах, установленных законодательством.  В соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса право хозяйственного ведения, право оперативного управления на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Наличие государственной регистрации права хозяйственного ведения или оперативного управления на недвижимое имущество является правовым основанием для выставления платежных документов непосредственно лицу, за которым закреплен объект недвижимости на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Таким образом, в случае нахождения таких помещений в федеральной собственности, и собственности субъектов Российской Федерации, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возлагается на юридическое лицо, которому на праве оперативного управления или хозяйственного ведения принадлежит указанное жилое помещение.

***Каков порядок перечисления муниципалитетами средств на капитальный ремонт общего имущества за муниципальные квартиры, сдаваемые в наем по договорам соц. найма?***

Порядок уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД (в рассматриваемом случае – органами местного самоуправления) зависит от реализуемого в многоквартирном доме (МКД) способа формирования фонда капитального ремонта.

В ч. 1 ст. 171 ЖК РФ указано, что в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете муниципалитет оплачивает взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных лицом, выбранным собственниками для оказания данных услуг. Согласно ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документовна уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка предоставления платежных документов и о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг принимается собственниками помещений в МКД на общем собрании. При этом выбор указанного уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

**«платежные документы на оплату взносов**

**на капитальный ремонт»**

***Возможно ли законодательное закрепление обязанности***

***сбора взносов на капремонт управляющими компаниями***

***с одновременным введением обязательства***

***по расщеплению поступающих платежей?***

Приказом Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр утверждена примерная форма платежного документа, в которой отдельной строкой выделяется плата за капитальный ремонт.

Порядок перечисления взносов на капитальный ремонт зависит от реализуемого в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Так, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете согласно части 3.1 статьи 175 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного 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. Таким лицом может быть и управляющая организация (части 2 и 3.1 статьи 175 ЖК РФ).

Важно отметить, что в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт перечисляются не какому-либо лицу на его счет, а на специальный счет, владельцем которого могут быть лица, указанные в частях 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ.

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 (часть 1 статьи 171 ЖК РФ).

***Правомерно ли выставление требований об оплате взноса***

***на капремонт и одновременно услуг по***

***«содержанию и ремонту»?***

В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги входят как плата за содержание жилого помещения, так и взнос на капитальный ремонт (часть 2 статьи 154 ЖК РФ). Введение обязанности уплаты взноса на капитальный ремонт не отменяет необходимость оплачивать услуги и работы, оказываемые и выполняемые в рамках платы за содержание жилого помещения.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом (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.

В свою очередь, средства фонда капитального ремонта, сформированного за счет взносов на капитальный ремонт, могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (часть 1 статьи 174 ЖК РФ). Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.

***Имеет ли право региональный оператор отказаться от выставления платежных документов для оплаты взносов на капремонт, если собственники формируют фонд капремонта на специальном счете, открытом на его имя, и решением общего собрания возложили на регоператора выставление платежных документов для оплаты взносов на капремонт?***

Жилищным кодексом на владельца специального счета, в том числе регионального оператора не возлагается обязанность по выставлению платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов по уплате взносов на капитальный ремонт, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ). При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

***Кто будет выставлять счета на оплату взноса на капитальный ремонт? Откуда придет квитанция?***

Согласно статье 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме (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.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов по уплате взносов на капитальный ремонт, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД (часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ). При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним. Таже собстсвенниками помещений в МКД на общем собрании должены быть определены порядок представления платежных документов, размер расходов, связанных с представлением платежных документов, и определены условия оплаты этих услуг.

***Как должны предоставляться платежные документы***

***на оплату взносов на капитальный ремонт в случае,***

***если помещение в МКД принадлежит нескольким собственникам (в долях)?***

Для ответа на поставленный вопрос важно закрепить следующее:

- для собственника помещения в МКД взнос на капитальный ремонт включен в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 ЖК РФ);

- порядок предоставления платежного документа для уплаты взноса на капитальный ремонт зависит от реализуемого в МКД способа формирования фонда капитального ремонта.

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 (часть 1 статьи 171 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Каждый сособственник помещения (квартиры) самостоятельно несёт ответственность по оплате взносов на капитальный ремонт, при этом по согласованию между всеми сособственниками (их представителями) и лицом, принимающим взносы на капитальный ремонт, платёжный документ может выставляться одному из них, а может предоставляться каждому сособственнику отдельно.

***Могут ли расчетные центры осуществлять***

***сбор платежей на капитальный ремонт общего***

***имущества многоквартирного дома?***

Согласно части 3 статьи 170 ЖК РФ 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 (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

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 (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (части 3 и 4 статьи 180 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт включены в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Запретов на привлечение расчетно-кассовых центров (и иных организаций, оказывающих услуги по расчетам) к приему платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а значит и взносов на капитальный ремонт, жилищное законодательство не содержит.

Согласно части 2 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обязан представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации

от 3 июня 2009 № 103 «О деятельности по приему платежей и физических лиц, осуществляемой платежными агентами» расчетно-кассовые центры, являясь платежными агентами, осуществляют деятельность по приему платежей физических лиц.