*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р С – О Т В Е Т**

***Часть 7***



***Глава 3 «Взносы на капремонт».***

**«Обязанность, порядок и**

**сроки оплаты взносов на капремонт»**

***Зачем перечислять деньги на капитальный***

***ремонт в течение долгих лет, если за домом надо следить***

***регулярно и исправлять его техническое состояние?***

Законодательством Российской Федерации установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме нести бремя содержания общего имущества в МКД и ответственность за его надлежащее содержание.

Собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ). Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ),

В п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, указано, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД в соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, 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;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, оплата собственником помещения в МКД жилищных услуг, в том числе взносов на капитальный ремонт, позволяет такому собственнику исполнить обязанность по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

Виды работ и услуг, выполняемых и оказываемых при содержании общего имущества в МКД и при проведении капитального ремонта, не дублируют друг друга.

Согласно части 2 статьи 179 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственниками помещений в многоквартирном доме также может быть принято решение о проведении капитального ремонта в боле ранние сроки, чем в региональной программе, для этого собственниками необходимо принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ, засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

***Вправе ли общее собрание собственников помещений***

***в МКД принять свой тариф, в размере менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденного органом власти? В какой момент может появиться возможность уменьшения тарифа?***

Согласно пункту 1 статьи 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных ЖК РФ, в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения об утверждении взноса на капитальный ремонта в размере меньшем, чем установленный органом власти, жилищным законодательством не предусмотрено.

В то же время, частью 8 статьи 170 ЖК РФ предусмотрено, что законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме 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 собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

***С какого момента возникает обязанность***

***по уплате взносов на капитальный ремонт***

***общего имущества в многоквартирных домах?***

В соответствии с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников 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.

***Нужно ли платить на капитальный ремонт,***

***если дом признан аварийным?***

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Региональную программу капитального ремонта формирует субъект РФ на основании данных муниципалитета. Если дом признан аварийным в установленном порядке (порядок установлен постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), то он не должен был попасть в региональную программу капитального ремонта. Для исключения такого дома из региональной программы целесообразно обратиться в орган местного самоуправления и орган государственной власти субъекта РФ, утвердивший программу.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются МКД, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

Частью 1 ст. 208 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации закреплено право лиц, в отношении которых применен нормативный акт, а также лиц, которые являются субъектами отношений, регулируемых оспариваемым нормативным правовым актом, если они полагают, что этим актом нарушены или нарушаются их права, свободы и законные интересы, обратиться с административным исковым заявлением о признании нормативного правового акта не действующим полностью или в части. Общественные объединения и иные негосударственные некоммерческие организации на основании результатов общественного контроля также вправе оспаривать в установленном федеральным законом порядке (в том числе в судебном и (или) административном порядке) нормативные правовые акты, решения и действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия (п. 3 ч. 3 Федерального закона от 21.07.2014 № 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации").

Важно отметить, что в соответствии со ст. 184 ЖК РФ, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 ЖК РФ на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ.

***Что необходимо учитывать при установлении***

***минимального размера взноса на капитальный ремонт?***

Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр утверждены методические рекомендации по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с положениями пунктов 1.1.1 – 1.1.4 указанных рекомендаций установление субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов;

- доступность минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, определяется с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 ЖК РФ для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 ЖК РФ;

- изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

***С какого момента производится начисление взносов на капремонт: с момента возникновения обязанности***

***по уплате взносов на капитальный ремонт или***

***принятия решения о способе формирования фонда КР?***

Согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме 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.

Таким образом, начисления будут осуществляться с момента наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ.

При этом в случае, если региональный оператор (лицо, уполномоченное на представление платежных документов) не представил платежные документы в установленный срок, проценты за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирном доме взиматься не должны.