**№46(483) 18 июня 2015 г.**

ШАПКИНСКИЙ ВЕСТНИК

**Официальное издание органов местного самоуправления**

**Шапкинского сельсовета**

**Листовки об отказе платить за капремонт не имеют юридической силы**

**Разъяснения юриста об «отказе платить за капремонт»**

По сообщениям СМИ в Красноярском крае появились письма в форме бланков «заявлений» об отказе в участии в Программе капитального ремонта многоквартирных домов от собственников. Отпечатан документ типографским способом, однако не имеет выходных данных. И самое необычное в этой ситуации, что листовки анонимны.

Несколько подобных «заявлений» мы уже встречали: они печатаются в различных газетах, публикуются в интернете. С юридической точки зрения содержание этих «заявлений» вводит людей в заблуждение, поскольку в большей степени передает голые эмоции и не содержит каких-либо законодательных ссылок или иных доводов, подтвержденных или вытекающих из нормативной базы. Пользы от таких публикаций в СМИ нет. Распространение подобной информации вредит прежде всего самим собственникам квартир. Поскольку, ухудшая платежную дисциплину, недобросовестные соседи вредят остальным жильцам, отодвигая сроки капремонта своего же дома. И самим себе — накопленные долги рано или поздно придется возвращать.

По многочисленным просьбам, специалисты фонда капитального ремонта изучили одну из таких «листовок», тиражируемых на просторах интернет.

Мы публикуем их комментарии ниже.

**Информация  
к заявлению на отказ   
вносить взносы на капитальный ремонт**

***В отношении утверждения о том, что авансовые взносы за не предоставленные услуги незаконны.***

В обращении отсутствуют ссылки на действующие нормы, устанавливающие незаконность авансовых взносов (платежей). Между тем, авансовые платежи и называются авансовыми именно по той причине, что вносятся за не оказанные (не выполненные) услуги (работы) и предусмотрены действующим законодательством в различных вариациях.

Если говорить о взносах, то взносы на территории РФ имеют различную правовую природу и вносятся не за конкретные услуги (работы), а формируют фонды различной формы (Пенсионный фонд, Фонд социального страхования, уставный фонд юридического лица). В жилищных отношениях это могут быть резервные, специальные фонды ЖСК, ТСЖ, и т.п. (ст. 137, 145 ЖК РФ).

Взносы на капитальный ремонт направлены на формирование фонда капитального ремонта для конкретного многоквартирного дома, который в последующем послужит источником финансирования дорогостоящих работ.

В соответствии со ст. 4 Жилищного кодекса РФ отношения по вопросу внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются Жилищным кодексом РФ.

Жилищное законодательство устанавливает обязанность внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданами и юридическими лицами (ст. 153 ЖК РФ). В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ взнос на капитальный ремонт является частью платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме.

Собственники обязаны формировать фонды капитального ремонта многоквартирного дома, в котором они проживают (в котором им принадлежит помещение на праве собственности).

***В отношении утверждения о том, что собственники вправе самостоятельно определить необходимость и своевременность капитального ремонта принадлежащего недвижимого имущества и отсутствии решения общего собрания по указанному вопросу.***

Действующее жилищное законодательство сохранило за собственниками право самостоятельно определять необходимость и своевременность проведения капитального ремонта. Так, решение вопроса об организации и проведении капитального ремонта по-прежнему относится к исключительной компетенции общего собрания собственников при этом должно приниматься не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

Статьей 189 ЖК РФ установлено, что собственники вправе принять решение о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в любое время, определив источник финансирования выполнения таких работ.

При этом, наравне с сохраняющимся правом собственников решать указанные вопросы, начиная с декабря 2012 года федеральный законодатель закрепил за субъектами РФ обязанность организовать работу по своевременному и системному выполнению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах через организацию системы капитального ремонта.

В том числе Субъектом РФ должно быть организовано:

— долгосрочное планирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, через утверждение региональной программы капитального ремонта со сроком реализации мероприятий не менее 30 лет;

— сбор взносов на капитальный ремонт в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта при содействии регионального оператора (на общем счете);

— своевременное информирование собственников о времени и сроках проведения работ по капитальному ремонту в рамках реализации мероприятий, предусмотренных краткосрочным планом;

— выполнение работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта при содействии регионального оператора (на общем счете).

Собственники по-прежнему вправе самостоятельно решать указанные вопросы через формирование фонда капитального ремонта на специальном (отдельном) счете, не привлекая к этому вопросу регионального оператора.

***В отношении тезиса о том, что «иное» право собственности на общее имущество у собственников не возникло.***

Статьей 36 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу прямого указания закона. Государственная регистрация прав в данном случае носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер и, как правило, осуществляется преимущественно при регистрации земельных участков. Аналогичная позиция содержится и в Решении Белгородского областного суда от 10.02.2014 № 03-03/2014 (оставлено без изменения Верховным судом РФ определением от 4 июня 2014 г. № 57‑АПГ14-2).

Обязательство по несению расходов собственниками на капитальный ремонт общего имущества не связывается с наличием государственной регистрации прав на такое имущество и закреплено статьей 158 Жилищного кодекса РФ, согласно которой собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

***В отношении тезиса то том, что многолетние выплаты обслуживающим организациям должны были амортизировать жилой фонд и при нормальном содержании позволить содержать его в удовлетворительном состоянии.***

Законодательство разграничивает капитальный и текущий ремонт. ПриказомГоскомархитектуры от 23.11.1988 № 312 утверждены ведомственные строительные нормы (ВСН 58-88 (р)) в которых приведены перечни работ по капитальному ремонту и по текущему ремонту, а также определения для каждого из видов ремонта.

Услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, за которые собственники ежемесячно вносят плату управляющей организации (ТСЖ, ЖСК и т.п.), включают в себя выполнение работ по техническому обслуживанию, профилактическому и непредвиденному текущему ремонту (устранение неисправностей, которые влияют на безопасность проживания жителей и при дальнейшей эксплуатации создают угрозу здоровью и жизни граждан или могут причинить ущерб их имуществу. В этом случае должны незамедлительно производиться аварийно-восстановительные работы).

Под капитальным же ремонтом понимается ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей, устранение неисправностей всех изношенных элементов.

При этом, проведение капитального ремонта в многоквартирном доме неизбежно, работы по текущему ремонту и содержанию общего имущества способны только лишь продлить межремонтный период, установленный вышеприведенными нормами.

Вопросы организации содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах, как и контроля за своевременным и полным выполнением работ по текущему ремонту и содержанию, начиная с 2005 года, отнесены действующим законодательством к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений.

Таким образом, вопрос о контроле за надлежащим исполнением обязанностей по текущему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, отнесен к компетенции собственников помещений в таком доме.

***В отношении тезиса о том, что собственники могут согласиться (при необходимости и возможности) оплатить по факту капитальный ремонт из средств собственного счета, при условии предварительного согласования сметы и после подписания актов выполненных работ.***

Учитывая установленную действующим законодательством обязанность по своевременному выполнению работ по капитальному ремонту, собственники не вправе соглашаться либо не соглашаться финансировать работы по капитальному ремонту.

Фонды капитально ремонта в многоквартирных домах создаются с целью обеспечения источника финансирования работ по капитальному ремонту. Учитывая высокую затратность таких работ, разный социальный статус собственников, проживающих в одном многоквартирном доме, определяющий финансовые возможности последних, действующим законодательством предусматривается планомерное накопление средств, необходимых для выполнения работ по капитальному ремонту через ежемесячное внесение взносов на капитальный ремонт.

При этом низкодоходным категориям граждан предоставлено право воспользоваться системой субсидий, предоставляемых на оплату жилищно-коммунальных услуг из федерального и краевого бюджетов.

На федеральном уровне в настоящее время обсуждается вопрос о разработке механизмов кредитования собственников на выполнение работ по капитальному ремонту при которых собственники, накопив минимально необходимый объем средств на первоначальный платеж (по аналогии с ипотечным кредитованием) будут иметь возможность получить заем в кредитной организации для оплаты уже выполненных работ и вносить взносы за капитальный ремонт в погашение полученного кредита.

Действующим законодательством установлено, что работы по капитальному ремонту (вид работ, их объем, смета расходов на их выполнение, источники финансирования, сроки выполнения) перед выполнением должны быть согласованы общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ). Приемка работ по капитальному ремонту также не может осуществляться без участия представителя собственников помещений в многоквартирном доме.

***В отношении заявления о том, что Фондом нарушаются требования Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».***

Фондом не используются персональные данные физических и юридических лиц при начислении взносов.

Региональный фонд осуществляет начисление взносов на капитальный ремонт в отношении помещений в многоквартирных домах.

После осуществления начисления взноса на капитальный ремонт файл с начислением за очередной месяц передается в адрес агентов, которые осуществляют печать и доставку платежных документов до плательщиков.

При этом, по условиям договора агенты вправе осуществлять печать единого платежного документа. В случае печати в едином платежном документе базы агента и Фонда объединяются. Агенты не передают в адрес Регионального фонда персональные данные плательщиков имеющиеся у агента.

**Отпечатано в администрации Шапкинского сельсовета на персональном компьютере по адресу: Россия, Красноярский край,**

**Енисейский район, п. Шапкино, ул. Центральная, 26, тел. 70-285 Распространяется бесплатно. Тираж 10 экз.**