**Разъяснения Фонда по поводу статьи «За капремонт не платим!» в сети Интернет, вводящей в заблуждение собственников**

НО «Фонд капитального ремонта» (далее - Фонд, региональный оператор) считает необходимым дать разъяснения по поводу распространённой в сети интернет и средствах массовой информации статьи с комментариями и образцом заявления Евгения Васина из г. Ульяновска, которые вводят в заблуждение граждан Республики Бурятия по вопросу о содержащейся в действующем законодательстве возможности не оплачивать взносы на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирных домах.

Однако данные комментарии и направленные заявления в адрес регионального оператора, заполненные по образцу и содержащие «ряд причин» не могут служить основанием для отказа от уплаты вносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так как обязанность собственников жилых помещений по оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и обязанность содержания общего имущества закреплены законодательно в части 1 статьи 169, части 3 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

НО «Фонд капитального ремонта» учрежден Правительством Республики Бурятия во исполнение статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации и не может «навязать неприемлемые условия», так как деятельность регионального оператора осуществляется строго в соответствии с федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Жилищным кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

1. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются нормами жилищного законодательства и налоговое право к ним не применимо, тогда как в данной статье взносы преподносятся как «налоговый сбор». Под налогом понимается (ст. 8 Налогового кодекса РФ) обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

Как указанно ранее, обязанность собственников общего имущества в многоквартирном доме по уплате вносов наступает в силу закона.

2. В соответствии со статьей 5 Закона Республики Бурятия от 14.11.2013 № 53-V «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение двух месяцев после официального опубликования республиканской программы (опубликована 28.02.2014 года), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Орган местного самоуправления, в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, обязан принять решение о формировании фондов капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирного дома собственники которого, в установленный законодательством срок не выбрали один из способов формирования фонда капитального ремонта - 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (при этом владельцем специального счета, могут быть: ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив осуществляющий, управление многоквартирным домом, региональный оператор); 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Республиканская программа была утверждена Постановлением Правительства Республики Бурятия от 28.02.2014 № 77 на 2014 - 2043 годы, с указанием перечня и сроков выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в конкретном многоквартирном доме.

3. В соответствии с ч. 1 статьи 38, ч. 3 статьи 158 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, при этом обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, в том числе при возникновении такого права в результате приватизации помещения. При этом государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимости не требуется и обязательна только в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-либо лицу (лицам) или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается.

4. Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками помещений. Так общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (ч.1 статьи 44 ЖК РФ) к компетенции которого относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (п. 4.1 ч. 2 статьи 44 ЖК РФ) для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Если качество коммунальных услуг, а равно и качество услуг по содержанию жилья предоставляемые Управляющей организацией не удовлетворяет собственника жилья, то он вправе требовать перерасчет платы за услуги и смены управляющей компании через суд.

5. Региональный оператор, согласно п. 3 части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», принимает организационные и технические меры, необходимые для обеспечения безопасности персональных данных обеспечивая доставку, в почтовые ящики граждан, через ФГУП «Почта России», платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в закрытой (защищенной) форме, т.е. сам платежный документ складывается и запечатывается, часть документа с персональными данными оказывается внутри.

6. В соответствии с частью 2 статьи 437 Гражданского кодекса РФ содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта). Поскольку этот договор необходимо заключить одновременно с очень большим количеством людей (около 200 000 человек), согласно статьям 435 и 437 Гражданского кодекса РФ возможно заключить публичный договор. Проект этого договора достаточно опубликовать в средствах массовой информации или в сети интернет (на сайте Регионального оператора).

Обязанность регионального оператора по направлению договора (публичной оферты) посредством размещения на сайте в сети интернет исполнена (сайт: фондкапремонта.рф), официально опубликован в газете «Бурятия» от 19.12.2014 года № 168. Кроме того, проект договора был направлен собственникам общего имущества в августе 2014 года на обороте платежного документа.

Заключение указанного договора осуществляется в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ. При этом необходимо обратить внимание, что согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением, в связи с чем факт подписания договора с обеих сторон не требуется.

7. Региональный оператор в срок не менее чем за четыре месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в конкретном многоквартирном доме в соответствии с республиканской программой капитального ремонта, согласно части 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ и статьи 21.1 Закона Республики Бурятия от 14.11.2013 № 53-V «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Бурятия» будет направлено собственникам общего имущества в каждом конкретном многоквартирном доме предложение о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и(или) работ, их стоимости (смета расходов на капитальный ремонт), о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества. В свою очередь, согласно ч. 4 и 5 статьи 189 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения вышеуказанных предложений обязаны их рассмотреть и принять на общем собрании соответствующее решение.

9. Кроме того, в статье неверно указана ссылка на Закон «О приватизации», тогда как статья 16 с указанной нормой права относится к Закону РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации». Также неверно изложено толкование данной нормы, так исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту (в случае если такое обязательство существовало до приватизации первого жилого помещения в МКД), обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

НО «Фонд капитального ремонта» обращает внимание собственников жилых помещений, на которых возложена в силу закона обязанность по оплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего в многоквартирном доме имущества, об ответственности за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 14.1 статьи 155 ЖК РФ в виде начислении процентов в размере установленной ставки рефинансирования ЦБ РФ, а также взыскании задолженности и судебных издержек в судебном порядке.