**Разъяснения по поводу размещенного в сети интернет образца заявления Е. Васина, вводящего в заблуждение собственников.**

В сети интернет и средствах массовой информации распространены статьи с комментариями и образцом заявления Евгения Васина из г. Ульяновска о возможности собственников помещений в многоквартирных домах не оплачивать взносы на капитальный ремонт «в случае, если не открыт собственный спецсчет». В адрес Регионального оператора стали приходить письма по данному образцу.

НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" (далее - Фонд, региональный оператор) считает необходимым дать разъяснения, поскольку гражданин Васин дезинформирует население.

Данные комментарии не могут служить основанием для отказа от уплаты вносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так как не несут законной силы.

Напомним, что 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, части 1 и 2 статьи 39 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" учрежден Правительством Республики Коми во исполнение статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), поэтому не может "навязать неприемлемые условия".

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.

Кроме того, в опубликованном заявлении 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

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.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются нормами жилищного законодательства и налоговое право к ним не применимо. Обязанность собственников общего имущества в многоквартирном доме по уплате вносов наступает в силу закона (статья 10 ЖК РФ, статья 8 ГК РФ).

Собственники в праве самостоятельно определить необходимость и своевременность капитального ремонта принадлежащего им на правах собственности недвижимого имущества. Однако к общему имуществу в многоквартирном доме данная формулировка неприменима.

Очередность, сроки и перечень работ по капитальному ремонту определены Региональной программой, которая утверждена Постановлением Правительства Республики Коми от 30.12.2013 № 572 на 2014 - 2043 годы.

В соответствии со статьей 5 Закона Республики Коми от 24.06.2013 № 57-РЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми" решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования республиканской программы (опубликована 30.01.2014 года), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

По результатам общего собрания жильцы в установленный законодательством срок должны выбрать 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.

В случае если собственники на общем собрании не приняли такое решение, орган местного самоуправления, в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, принимает решение о формировании фондов капитального ремонта данного дома на счете регионального оператора.

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 также качество услуг по содержанию жилья предоставляемые Управляющей организацией не удовлетворяет собственников жилья, то они 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.

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 330 000 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: regoperatorkomi.ru). Кроме того, проект договора был направлен собственникам общего имущества посредством ФГУП "Почта России".

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.

6. Жилищным кодексом не предусмотрена возможность собственников выбирать - оплачивать или не оплачивать произведенные работы по капитальному ремонту «при необходимости и возможности».

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3 ЖК РФ).

Возможность собственников принимать непосредственное участие в составлении сметы и приемке выполненных работ предусматривается, когда фонд капитального ремонта для конкретного дома формируется на специальном счете (по решению общего собрания собственников). В этом случае у собственников появляется возможность оплатить работы по капитальному ремонту единоразово уже после их выполнения, если на такие условия согласится подрядчик.

НО РК "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов" 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.