



**Государственная
жилищная инспекция
Нижегородской области**

ул. Белинского, д. 110, г. Нижний Новгород, 603950
тел. 421-50-28, факс 421-50-86
e-mail: official@gzhi.kreml.nnov.ru

Академика Сахарова ул.. д. 109

г.Н.Новгород
603162

16.12.2015 № 515-04-27548-2015

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Уважаемый Александр

На Ваше обращение (от 17.11.2015 вх. № 19510нн), в Государственную жилищную инспекцию Нижегородской области (далее – инспекция), по вопросу законности начисления платы за капитальный ремонт и другим вопросам, касающимся капитального ремонта, сообщаем следующее.

В соответствии с ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) **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 жилого помещения, **взносов на капитальный ремонт.**

Согласно указанной норме закона собственники помещений в многоквартирном доме кроме платы за содержание жилого помещения, также должны уплачивать взносы на капитальный ремонт.

В соответствии с ч. 2 ст. 169 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в аварийном и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы, на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

Также, в соответствии с ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ от уплаты взносов на капитальный ремонт освобождаются собственники помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, но не более чем на пять лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации.

Согласно ст. 170 ЖК РФ **взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные**

собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (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 многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

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.

Государственная региональная адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2014 № 208, официально опубликована в "Правовой среде", № 49 (1759), 08.05.2014 (приложение к газете "Нижегородские новости", № 84 (5417), 08.05.2014).

То есть, собственники помещений в многоквартирном доме должны были определиться со способом формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в срок до 8 ноября 2014 года, обязанность по уплате взносов возникает с 1 февраля 2015 года.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в указанный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение

десяти дней с даты истечения срока, установленного в части 5 статьи 170 ЖК РФ (ч. 9 ст. 6 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (далее – Закон)).

В связи с тем, что в установленный законом срок в инспекцию не поступила информация о выборе собственниками помещений в многоквартирном доме № 109, по ул. Академика Сахарова, г. Н.Новгород способа формирования фонда капитального ремонта, администрацией муниципального образования принято решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении дома по вышеуказанному адресу на счете регионального оператора - Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области.

Некоммерческая организация "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области" создана на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 26.12.2013 № 2724-р в целях осуществления деятельности в качестве регионального оператора, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области.

По всем интересующим вопросам Вы можете обратиться в Фонд в письменном виде по адресу: 603000 г. Нижний Новгород, Верхневолжская набережная д. 8/59, или оставить свое обращение на сайте Фонда <http://www.fkrnnov.ru/> в разделе «собственникам жилья».

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, имеют права и исполняют обязанности:

1) ежемесячно вносят в установленные законом сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены настоящим Кодексом, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные настоящим Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно части 3 статьи 26 Закона средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального района (городского округа) Нижегородской области.

Дополнительно информируем, что согласно статье 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

После вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и после открытия специального счета владелец специального счета уведомляет инспекцию в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства Нижегородской области от 18.07.2014 № 477.

Также сообщаем, что вопрос формирования государственной региональной адресной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2014 № 208, относится к компетенции органов местного самоуправления.

Данная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Собственники помещений в многоквартирном доме, владельцы специальных счетов, региональный оператор, управляющие организации, председатели советов многоквартирных домов, иные лица, уполномоченные собственниками помещений в многоквартирном доме, орган государственного жилищного надзора Нижегородской области, субъекты общественного контроля

вправе обратиться в органы местного самоуправления муниципальных районов и городских округов Нижегородской области с предложениями по корректировке перечня и (или) сроков проведения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при актуализации программы Нижегородской области по капитальному ремонту в связи с выявлением недостоверных сведений в информации, ранее использованной при разработке программы Нижегородской области по капитальному ремонту.

Кроме того, в соответствии со ст. 189 ЖК РФ **собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.**

Начальник Нижегородского нагорного отдела
(заместитель руководителя) инспекции



Д.А. Пыхтенков