



3009-2016 № 03/2/2-131/2016

Е.В.

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ответ на обращение

ул. 40 лет Победы, д. 4 кв. \_\_\_\_\_  
Г. Нижний Новгород, 603137

Уважаемая Елена Вячеславовна!

НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД» (далее – региональный оператор), рассмотрев Ваше обращение, сообщает следующее.

В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ (далее - плата за жилое помещение и коммунальные услуги) для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, 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 многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Собственники помещений в многоквартирных домах **обязаны** ежемесячно вносить в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивать пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов в силу закона (ч.1 ст.169 ЖК РФ, ст. 181 ч.5 ст.5 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 №159-3 «Об организации проведения капитального ремонта...» (далее – Закон).

Также сообщаем, что в соответствии с ч. 2 т. 755 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) **подрядчик (застройщик) несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, то есть за отклонение от норм, установленных в технической документации.**

В соответствии со ст.ст. 724, 756 ГК РФ обязанность подрядчика по устранению дефектов сохраняется в течение гарантийного срока (пять лет).

Подрядчик (застройщик) несет ответственность за **недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, кроме тех, которые произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его**

эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

На основании изложенного, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт установлена законом и не зависит от наличия или отсутствия гарантийного срока на устранение недостатков (дефектов) строительства.

Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются и (или) выполняются за счет средств **фонда капитального ремонта**, сформированного исходя из минимального размера взноса (ч. 1 ст. 20 Закона). Таким образом, перед проведением капитального ремонта производится **накопление** денежных средств (формируется фонд капитального ремонта).

Ваш многоквартирный дом в соответствии со ст. 13,14 Закона включен администрацией города Нижнего Новгорода в региональную программу по капитальному ремонту, таким образом, на основании ст. 7 Закона региональным оператором организовано обеспечение выставления платежных документов собственникам помещений в Вашем доме.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии со ст. 6 Закона (в редакции Закона от 24.12.2015 №205-3) норма, устанавливающая, что обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт возникает по истечении пяти лет со дня включения данного дома в региональную программу, распространяется на собственников помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию **после утверждения региональной программы капитального ремонта** и включенных в региональную программу при ее актуализации.

Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт для собственников многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию до утверждения региональной программы и включенного в данную программу возникла по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, **т.е. с февраля 2015 года** (ст. 169 ЖК РФ, ст. 5 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 №159-3).

Заместитель генерального директора  
по организационно-правовым вопросам



В.А. Косых

Томашова  
202 25 65 (150)