В адрес Фонда капремонта Республики Коми поступило обращение одного из собственников, в котором содержатся наиболее распространенные утверждения среди собственников, формирующих фонд капитального ремонта МКД на счете регоператора.

Специалисты Фонда дали разъяснения для собственников по каждому пункту.

Обращение:

В связи с тем, что учрежденная администрацией Республики Коми некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта» навязывает неприемлемые условия финансирования программы капитального ремонта, где отсутствуют гарантии своевременного и качественного его проведения, – вынужден отказаться от подобных услуг «услуг» по ряду причин.

Авансовые взносы за не предоставленные «услуги» незаконны, так как имеют признаки незаконного сбора (налога), являясь побором, и противоречат Налоговому кодексу РФ.  
Комментарий Фонда:

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме регулируются нормами жилищного законодательства и налоговое право к ним не применимо. Под налогом понимается (статья 8 Налогового кодекса Российской Федерации) 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.

Согласно части 1 статьи 158 и части 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном в соответствии с законодательством размере исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12.04.2016№ 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 ЖК РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» окончательно решило все споры о законности взносов на капитальный ремонт.

В качестве собственника я вправе и в состоянии самостоятельно определить необходимость и своевременность капитального ремонта принадлежащего мне на правах собственности недвижимого имущества. Решение общего собрания собственников нашего дома по данному вопросу не принималось.  
Комментарий Фонда:

В соответствии с Законом Республики Коми от 24.06.2013 № 57-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Коми» в Республике Коми обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт наступила с 1 октября 2014 года - по истечение восьми календарных месяцев с момента официального опубликования утвержденной Региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (была опубликована 30.01.2014 г. на официальном интернет-портале Республики Коми http://www.rkomi.ru).

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ принятие решений о капитальном ремонте, выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 5 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта должны были выбрать один из способов формирования фонда капремонта:

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся 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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частями 5 и 5.1 статьи 170 ЖК РФ, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частями 5 и 5.1 данной статьи срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

При этом собственники помещений многоквартирного дома имеют право в любое время принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (статья 173 ЖК РФ).

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное решение должно содержать перечень вопросов, предусмотренных в пункте 5 статьи 189 ЖК РФ.

Таким образом, решение вопроса отдельным собственником помещения о необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме законодательством не предусмотрено.

Очередностьи срокипроведения капитального ремонта общего имуществав многоквартирныхдомах утверждены постановлением Правительства Республики Коми от 30.12.2013 г. № 572 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Коми на 2015 - 2044 годы».

Президент РФ официально признал коррупцию в сфере ЖКХ, поэтому я не могу рисковать собственными деньгами, пока не будет наведен полный порядок в сфере ЖКХ. До сих пор «общедомовое имущество» юридически не оформлено в виде собственности, т.е. иное право собственности у меня не возникло.  
Комментарий Фонда:

Согласно части 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

Согласно пункту 1 статьи 37 ЖК РФ доляв праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Для более подробных разъяснений о регистрации доли в праве общей собственности Вы можете обратиться в органы Росреестра.

Многолетние выплаты обслуживающим организациям на текущий ремонт должны были амортизировать жилой фонд, и при НОРМАЛЬНОМ СОДЕРЖАНИИ позволить содержать его хотя бы в удовлетворительном состоянии. При попустительстве органов власти эти средства были разбазарены, необходимый поддерживающий ремонт не производился много лет.  
Комментарий Фонда:

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается собственниками помещений. Так общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (часть 1 статьи 44 ЖК РФ) к компетенции которого относится принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (пункт 4.1 части 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.

Продолжительное использование здания по его функциональному назначению должно проводиться с проведением необходимых мероприятий по сохранению конструкций, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации. Так, каждый вид конструктивных элементов здания имеет срок службы (эксплуатации), по прошествии которого необходимо осуществить его замену.

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ взносы на капремонт не входят в плату за содержание, а включаются в плату за жилое помещение, поэтому идут отдельной квитанцией, и взиматься дважды они не могут и ранее не уплачивались.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений, образуют фонд капитального ремонта, средства которого используются на осуществление капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Свою деятельность «Региональный фонд капитального ремонта» начал с массового нарушения федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ. Нарушения продолжаются до сих пор. Кроме того, предложенная Фондом «оферта», на самом деле офертой не является по определению.  
Комментарий Фонда:

В заявлении не указано какие именно, по Вашему мнению, допущены нарушения. При этом сообщаем, что согласно пункту 7 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», обработка персональных данных допускается, если необходима для осуществления прав и законных интересов оператора или третьих лиц, либо для достижения общественно значимых целей.

Региональный оператор создан в соответствии со статьей 123.17 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 178 ЖК РФ, Законом Республики Коми от 24 июня 2013 г. № 58-РЗ, как не имеющая членства некоммерческая организация, преследующая общественно полезные цели, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Уставом.

Пунктом 8 части 2 статьи 182 ЖК РФ предусмотрено, что Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, обработка персональных данных жильцов, осуществляется в целях выполнения возложенных законодательством Российской Федерации на Регионального оператора функций, полномочий и обязанностей.

Федеральным законом от 29.06.2015 г. № 176-ФЗ в статью 181 ЖК РФ внесены изменения и положения о заключении договора с Региональным оператором исключены.

Обязанность по уплате взносов у собственника помещения наступает с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ (п/п 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ). Права и обязанности сторон предусмотрены статьями 181 и 182 ЖК РФ.

6) После проведения ремонтных работ я могу согласиться (при необходимости и возможности) оплатить по факту капремонт из средств собственного счета, при условии предварительного согласования со мной сметы и после подписания актов выполненных с надлежащим качеством ремонтных работ. О результатах рассмотрения моего заявления прошу сообщить в установленный законом срок письмом по адресу проживания.

Комментарий Фонда:

Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (пункт 3 части 5 статьи 189 ЖК РФ). При проведении собрания по обозначенному вопросу Вы имеете полное право предложить свою кандидатуру.

Таким образом, на основании вышеизложенного Вы не можете самовольно отказаться от уплаты взносов на капитальный ремонт. Предъявление квитанций на Ваше имя будет продолжено до момента прекращения права собственности на помещение. Кроме того, уведомляем, что в отношении неплательщиков по взносам на капитальный ремонт проводится претензионно-исковая работа с одновременным взысканием с ответчика всех судебных расходов.

С сайта http://regoperatorkomi.ru