**КАПРЕМОНТ. ВОПРОС-ОТВЕТ**

*Специалисты НКО «Фонд капитального ремонта МКД» (региональный оператор по капремонту многоквартирных домов в Краснодарском крае) ежедневно проводят консультации с гражданами- владельцами помещений в многоквартирных домах, размещают множество публикаций в СМИ, проводят собрания. Кажется, уже каждый, кто хотел, всё о капремонте узнал. Но, всё меняется - у квартир появляются новые собственники, жители новостроек, включенных в региональную программу, начинают задавать вопросы, меняются собственники помещений в многоквартирных домах– юридические лица. Ниже мы публикуем ответы на наиболее часто задаваемые вопросы, касающиеся сферы капитального ремонта многоквартирных домов, для «новеньких» - тех, кто недавно получил не только права на помещение в многоквартирном доме, но и приобрел обязанности, в нашем случае - по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (далее- МКД).*

**В чём разница между текущим и капитальным ремонтом?**

Под капитальным ремонтом объектов капитального строительства понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.
Текущим ремонтом, является систематическое и своевременное проведение работ по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также по устранению мелких повреждений и неисправностей.
Таким образом, капитальный ремонт отличается от текущего ремонта следующим: во-первых, масштабом и стоимостью работ, во-вторых, периодичностью проведения, в-третьих, характером работ. Плюс ко всему, капитальный ремонт - это не предупредительное, а, скорее, восстановительное мероприятие по эксплуатации здания.

**Мой дом новый и еще находится на гарантии у застройщика. Почему я должен платить?**

Обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу.
 В региональную программу включаются многоквартирные дома (в том числе многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), все квартиры в которых имеют самостоятельные выходы в помещения общего пользования, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу и многоквартирных домов, в которых имеется менее, чем три квартиры.
 Таким образом, многоквартирные дома, срок эксплуатации которых менее пяти лет (новостройки) включены в региональную программу.

**Должны ли вносить плату за капитальный ремонт собственники нежилых помещений (офисы, магазины, учреждения и т.д.), расположенных в многоквартирном доме?**

Согласно ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и ч. 1 ст. 6 закона Краснодарского края от 1 июля 2013 года № 2735-КЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Краснодарского края» собственники помещений в многоквартирном доме как жилых, так и нежилых обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

**Вправе ли собственник нежилого помещения в МКД обязать арендатора выплачивать взносы на капитальный ремонт в отношении этого помещения?**

В соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт закреплена за собственником помещения, в том числе собственника нежилого помещения. Таким образом собственник нежилого помещения в МКД не вправе обязать арендатора такого нежилого помещения выплачивать взносы на капитальный ремонт.

Стороны могут договориться о некой форме взаимозачетов (арендатор уплачивает взнос на капитальный ремонт, за что собственник предлагает, к примеру, снижение арендной платы), однако такая форма выплаты взноса на капитальный ремонт вряд ли в интересах собственника помещения. Ведь в случае, если арендатор не будет исполнять обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт, взыскание задолженности, включая пени, будет осуществляться с собственника помещения в МКД.

**Должен ли новый собственник помещения оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, своевременно неуплаченные предыдущим собственником помещения?**

При покупке квартиры новому собственнику важно знать, что в соответствии с ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.
 В соответствии со ст.11,12,15 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях защиты гражданских прав и законных интересов, новый собственник помещения имеет право обратиться в суд с иском к предыдущему собственнику помещения о взыскании с него задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в полном объеме.

**Почему оплата взносов на капитальный ремонт рассчитывается от общей площади помещения (квартиры)?**

 Согласно ст.36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.
 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 и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (квартиры).
 Согласно ч.2 ст.39 ЖК РФ доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

**Куда обращаться новому собственнику квартиры для изменения сведений в квитанции за капремонт?**

В целях изменения данных о собственнике помещения в МКД новому собственнику необходимо обратиться в территориальный отдел регионального оператора с подтверждающими документами (свидетельство о праве собственности или выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающая право собственности на помещение в многоквартирном доме).

*На все интересующие вопросы Вам ответят специалисты отдела № 7 по муниципальным образованиям Белореченский, Усть-Лабинский, Апшеронский районы регионального оператора по адресу: г. Белореченск, ул. Ленина, 50,оф. 8 или по телефонам: (86155) 33-4-77 или 8 (86155) 33-4-92.*