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

В соответствии с требованиями статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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. (часть 1 ст. 158 ЖК РФ)

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме. (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ)

Необходимо отметить, что в соответствии со статьями 11, 12, 15 Гражданского кодекса Российской Федерации после погашения задолженности предыдущего собственника помещения новый собственник помещения, в целях защиты своих гражданских прав и законных интересов 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.

**У кого есть льготы по оплате взносов за капитальный ремонт?**

В соответствии с действующим федеральным и областным законодательством на предоставление компенсации по оплате взносов на капитальный ремонт имеют право следующие категории граждан:

•  инвалиды Великой Отечественной войны и лица, приравненные к ним;

• участники Великой Отечественной войны и лица, приравненные к ним (бывшие несовершеннолетние узники фашистских концлагерей);

•  лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»;

• члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий, члены семей погибших в Великую Отечественную войну из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также члены семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда;

•  ветераны боевых действий;

• граждане, пострадавшие в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, и лица, приравненные к ним.

• ветераны труда;

•  лица, приравненные к ветеранам труда, – ветераны военной службы при достижении возраста 60 лет для мужчин и 55 лет для женщин;

• жертвы политических репрессий – реабилитированные лица и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий;

• педагогические работники и иные специалисты образовательных организаций, вышедшие на пенсию, проживающие в сельских населенных пунктах Кировской области;

• инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов;

• одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет;

• неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (мужчин старше 60 лет, женщин старше 55 лет);

• одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет;

• неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (мужчин старше 60 лет, женщин старше 55 лет).

**Какие виды работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме можно выполнить за счет средств фонда капитального ремонта?**

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполнение которых может финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 9 Закона Кировской области от 02.07.2013 № 298-ЗО «О реализации отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации в сфере организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Кировской области» и включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада, утепление фасада, требующего утепления;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) разработку проектной документации (в случае, если ее разработка требуется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

8) проведение экспертизы проектной документации (в случае, если ее разработка требуется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

9) проведение строительного контроля;

При этом и Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 166) и указанным выше Законом области (часть 3 статьи 9) предусматривается, что в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, то часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет такого превышения, может по решению общего собрания собственников использоваться для финансирования любых услуг и работ по капитальному ремонту.

**Возможен ли перенос установленного региональной программой срока проведения работ по капитальному ремонту на более ранний срок, куда обращаться?**

Разделом 8 областной программы "Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Кировской области"(утверждена постановлением Правительства Кировской области от 21.03.2014 № 254/210) установлен порядок внесения изменений в Программу, в том числе в части сроков проведения капитального ремонта общего имущества.

Указанный порядок предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме, органы местного самоуправления направляют в Фонд заявления о внесении изменений в Программу с приложением протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с требованиями статей 44 и 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, оформленного в соответствии с постановлением Правительства Кировской области от 09.07.2015 № 48/380 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», и (или) иных документов в соответствии с действующим законодательством.

НКО "Фонд капитального ремонта" рассматривает указанные заявления и в течение одного месяца со дня поступления их в НКО "Фонд капитального ремонта" письменно уведомляет лиц, направивших указанные заявления, о том, что изменения будут учтены при актуализации Программы, либо об отказе во внесении изменений в Программу.

Основаниями для принятия решения об отказе во внесении изменений в Программу, предусматривающих перенос установленного Программой срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту) на более ранний период (срок) является:

1) непринятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт в случаях, установленных частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, и (или) решения о финансировании указанных услуг и (или) работ за счет иных не запрещенных законом средств.

2) размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт в данном многоквартирном доме составляет менее пятидесяти процентов от размера начисленных взносов.