**«Почему произведены доначисления за предыдущие периоды? (Ранее за капитальный ремонт не начисляли)», «Почему выставляют уведомления с долгом, если ранее квитанции не приходили»**

Частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и частью 2 статьи 5 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

Постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2038 годы» утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Согласно части 2.1 статьи 5 Закона установлено, что обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме возникает по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот многоквартирный дом, или изменения в региональную программу, согласно которым в указанную программу включен этот многоквартирный дом.

В соответствии с частью 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

- 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.

На основании части 3 статьи 6 Закона региональный оператор вправе заключить с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом или иной организацией, осуществляющей начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги, договор о включении в платежный документ, на основании которого вносится плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сведений о размере взноса на капитальный ремонт с указанием наименования регионального оператора, номера его банковского счета и банковских реквизитов, его адреса (места нахождения).

На основании Федерального закона № 176-ФЗ от 29.06.2015 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и другие законодательные акты Российской Федерации» из статьи 181 ЖК РФ исключено требование о заключении договора о формировании фонда капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного заключение договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с собственниками не требуется.

С учетом положений статей 209, 249, 309 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствие договорных отношений между сторонами, не может являться основанием для освобождения собственника от обязанности оплаты взноса
на капитальный ремонт пропорционально своей доле, которая является следствием самого права собственности и как гражданско-правовое обязательство, возникает
в силу закона.

Обращаю Ваше внимание, что во исполнение своей обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в соответствии с частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники имели возможность ежемесячно оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме непосредственно на счет Фонда. Реквизиты и квитанция размещены на официальном Интернет-портале Фонда www.fkr-mosreg.ru в разделе «Контакты».

В связи с отсутствием у Фонда сведений о собственниках и площадях помещений многоквартирных домов, а также в связи с отсутствием Агента, уполномоченного осуществлять деятельность по начислению, сбору и обработке взносов на капитальный ремонт, произвести начисления взносов на капитальный ремонт с даты возникновения обязанности не представлялось возможным.

С 01.01.2018 полномочия по начислению, сбору и обработке взносов переданы ООО «МосОблЕИРЦ». После получения необходимой для начислений взносов информации между Фондом и ООО «МосОблЕИРЦ» были оформлены дополнительные соглашения агентскому договору от 24.04.2014 № 2157, согласно которому ООО «МосОблЕИРЦ» осуществляет начисления и сбор взносов на капитальный ремонт с собственников помещений в данном многоквартирном доме с 01.01.2018. С 01.05.2019 ООО «МосОблЕИРЦ» осуществляет начисления и сбор взносов на капитальный ремонт с собственников помещений на основании Агентского договора от 11.04.2019 № 2048500000119000008.

Учитывая, что единоразовая оплата образовавшейся задолженности несет значительную финансовую нагрузку, ООО «МосОблЕИРЦ» производит ежемесячные начисления взносов на капитальный ремонт за отчетный месяц и за два месяца периода задолженности собственника помещения. **(если есть график**)

ООО «МосОблЕИРЦ» обязан осуществлять начисления взносов на капитальный ремонт до полного включения суммы задолженности собственника в его платежные документы.

**«Правомерно ли начисление по капитальному ремонту, если дома деревянные барачного типа на 4-5 квартир/аварийные/снесены/ ветхие/тайнхаузы»**

Исчерпывающий перечень категорий многоквартирных домов, которые не включаются (могут не включаться) в региональную программу, установлен частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и пунктом 1 части 2 статьи 9 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон), а именно:

«Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке **аварийными и подлежащими сносу или реконструкции**. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.(…) В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в **которых имеется менее чем пять квартир**. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, **приняты решения о сносе или реконструкции**.»

Для исключения многоквартирного дома из региональной программы по капитальному ремонту Московской области **орган местного самоуправления** должен направить в адрес Министерства жилищно-коммунального хозяйства Московской области информацию о внесении изменений в региональную программу по капитальному ремонту, в части исключения вышеуказанного многоквартирного дома в соответствии с частью 4.1. статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с указанным Законом и постановлением Правительства Московской области от 10.01.2017 № 8/1 «Об утверждении Порядка принятия решений о внесении изменений в региональную программу Московской области проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» Министерством жилищно-коммунального хозяйства Московской области Распоряжением от 17.02.2017 № 13-РВ утверждены форма подачи обращений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области и перечень предоставляемых документов, необходимых для принятия решения о внесении изменений в региональную программу.

Вопросы включения (исключения) многоквартирных домов в региональную программу (из региональной программы) находятся вне компетенции Фонда.

«**Почему необходимо оплачивать за капитальный ремонт, если дом не числиться в региональной программе по капитальному ремонту.»**

Частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и частью 2 статьи 5 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в **многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.**

 Собственники помещений в домах, не включенных в Региональную программу/исключенных из Региональной программы, освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Также взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_315064/0557090a2e817f69bfa375f57e587679e355ba13/#dst100132) аварийным 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, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. 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.

**«Будет ли проводится работа с дебиторской задолженность в судебном порядке?»:**

С февраля 2019 года на территории городского округа …….. в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 230-ФЗ «О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» Фондом проводится работа по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт, а также сверке ранее оплаченных платежей собственников помещений, на основании заключенных контрактов в ходе открытых конкурсных процедур между Фондом и **ООО «Жилищник ПРО».**

Вышеуказанная компания в ходе оказания услуг осуществляет действия, не противоречащие законодательству Российской Федерации, необходимые и достаточные для взыскания задолженности на территории Ленинского муниципального района, в том числе:

* направление в адрес собственников помещений уведомлений об имеющейся задолженности по взносам;
* проведение телефонных переговоров с собственниками помещений;
* подготовка материалов для подачи исковых заявлений в Арбитражный суд Московской области;
* информирование Фонда о проделанной работе и предоставление ежемесячных отчетов.
* получение исполнительных листов и (или) судебных приказов;
* обжалование решений, определений, постановлений судебных органов;
* направление исполнительных документов на взыскание с ходатайством об обеспечении всего перечня мер принудительного исполнения, в соответствии со ст. 68 Федерального закона от 02.07.2010 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;
* обжалование действий, бездействий судебных приставов-исполнителей;
* взаимодействие с Федеральной налоговой службой в целях получения информации об открытых лицевых счетах/расчетных счетах должников в кредитных и иных финансовых организациях;
* самостоятельное направление вынесенных судебных приказов и полученных исполнительных листов в кредитные организации, Пенсионный фонд Российской Федерации, по месту работы должников для взыскания задолженности, минуя службу судебных приставов;
* представление интересов Фонда в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, у мировых судей, Федеральной службе судебных приставов, Федеральной налоговой службе и их территориальных подразделениях, кредитных организациях.

Для уточнения суммы задолженности с учетом ранее произведенных платежей Вы можете направить заявление с приложением копий квитанций об оплате на электронную почту: **2212915@fkr-mosreg.ru****.** В случае наличия разногласий по сумме задолженности, указанной в долговом документе, Вам необходимо обратиться по телефону: **тел. 8 495 221-29-15.**

 **«Положена ли мне льгота?»**

Частью 2.1 статьи 169 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса
на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса
на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста и (или) неработающих инвалидов I и (или) II групп, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов. Законом Московской области от 23.03.2006 № 36/2006-ОЗ «О социальной поддержке отдельных категорий граждан в Московской области» (далее - Закон)
для отдельных категорий граждан предусмотрены меры социальной поддержки при внесении платы за жилое помещение, и в том числе по оплате взносов на капитальный ремонт.

Обращаем Ваше внимание, что Законом предусмотрена компенсация произведенных затрат на оплату взносов на капитальный ремонт, а не освобождение от уплаты взносов.

Данная компенсация предоставляется льготным категориям граждан при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Центральным исполнительным органом государственной власти Московской области, осуществляющим социальную защиту населения, является Министерство социального развития Московской области.

Для получения мер социальной поддержки при внесении платы за капитальный ремонт необходимо обратиться *в территориальное управление социальной защиты населения Министерства социального развития Московской области.*

**«Мой дом-новостройка! Есть гарантия от застройщика! Почему я должен платить?»**

Для сохранения в надлежащем состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) и частью 2 статьи 5 Закона Московской области от 01.07.2013 № 66/2013-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» (далее – Закон) установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта.

Многоквартирный дом, расположенный по вышеуказанному адресу, включен в региональную программу «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014-2049 годы», утвержденную постановлением Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1188/58.

Частью 2.1 статьи 5 Закона установлено, что обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме возникает по истечении трех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа, в которую включен этот многоквартирный дом, или изменения в региональную программу, согласно которым в указанную программу включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у жителей вышеуказанного многоквартирного дома возникла с 01.05.2014.

Начисление взносов на капитальный ремонт производится собственникам всех многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области и включенных в региональную программу.

В соответствии с частью 1 статьи 166 ЖК РФ и Закона перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

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

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

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

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Действующая система организации и проведения капитального ремонта направлена на долгосрочное планирование работ по капитальному ремонту общего имущества за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, формируемого путем уплаты ежемесячных взносов собственниками помещений. Таким образом, уплата ежемесячных взносов на капитальный ремонт позволит сформировать фонд капитального ремонта многоквартирного дома, для последующего проведения работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.