



ОБРАЩЕНИЕ

Фонда капитального ремонта многоквартирных домов к жителям Воронежской области

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области получает сообщения из муниципальных районов области о том, что неизвестные лица распространяют среди жителей многоквартирных домов образцы так называемых «заявлений» и даже «протоколов общих собраний», подталкивающих граждан к неисполнению действующего законодательства.

В частности, в распоряжении регионального оператора оказалось несколько образцов «Заявлений об отказе от заключения договора о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и об организации проведения капитального ремонта». Несмотря на то, что такие «Заявления...» распространяются в разных районах области и отпечатаны разными шрифтами, их текст абсолютно одинаков. Из чего можно сделать вывод о принадлежности авторства данного «документа» одному лицу или одной и той же группе лиц, преследующих очевидно провокационные цели.

Распространяемые «Заявления об отказе от заключения договора о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и об организации проведения капитального ремонта» представляют собой набор **юридически бессмысленных** утверждений, призванных вселить в собственников квартир ничем не обоснованную уверенность в том, что существуют законные основания не уплачивать взносы на капитальный ремонт.

Для недопущения введения в заблуждение собственников помещений в многоквартирных домах рассмотрим каждое из содержащихся в «Заявлениях...» юридически бессмысленных утверждений (с сохранением орфографии и пунктуации авторов).

1. *«В соответствии с законом от 12.01.1996 г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» в статье 7 говорится: «Для целей настоящего Федерального закона фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели». «Имущество, переданное фонду его учредителями (учредителем) является собственностью фонда. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей». И далее: «Я являюсь*

собственником квартиры №___ в многоквартирном доме №___ по улице _____ в п.г.т._____, но не являюсь учредителем или членом «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области. На этом основании считаю, что не обязан платить взносы на капитальный ремонт».

Авторы данного утверждения сознательно вводят в заблуждение жителей многоквартирных домов, неправомерно отождествляя **добровольный имущественный взнос учредителя фонда** и **обязательные ежемесячные взносы** на капремонт. Добровольный имущественный взнос, благодаря которому Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области ведет свою административно-хозяйственную деятельность, вносится учредителем – Правительством Воронежской области (в лице департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области), а не собственниками помещений в многоквартирных домах.

Ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в соответствии со ст.169 Жилищного кодекса РФ являются **обязательными для собственников помещений** в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта, и должны уплачиваться в размере, установленном в регионе (минимальный размер взноса на капитальный ремонт – 6,6 руб. с 1 кв. м. общей площади принадлежащего собственнику помещения), или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Согласно ч.3 ст.179 Жилищного кодекса РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. **Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.**

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, не являясь учредителями регионального оператора, **обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества**. При этом ч.6 ст.178 Жилищного кодекса РФ гласит: «Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах».

2. «В многоквартирном доме, в котором находится помещение, принадлежащее мне по праву собственности, общего собрания собственников помещений о вступлении собственников помещений дома в общественное объединение «Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области» не проводилось (далее приводится цитата из федерального закона №82-ФЗ от 19.05.1995 г. «Об общественных объединениях»)» Следовательно, предоставление мне квитанции об уплате взноса в «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области» является незаконным действием, т.к. я не обращался к Вам с заявлением о вступлении в Ваше общественное объединение».

Авторы этих юридически бессмысленных утверждений вновь умышленно вводят собственников помещений в заблуждение, поскольку Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области **является не общественным объединением, а специализированной некоммерческой организацией**, деятельность которой регламентируется Жилищным кодексом РФ, законом Воронежской области №108-ОЗ от 08.07.2013 г. «О специализированной некоммерческой организации Воронежской области, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», постановлением правительства Воронежской области от 10.10.2013 г. №884 «О создании фонда, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (регионального оператора)».

Обязанность собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества установлена Жилищным кодексом РФ. Согласно ст.169 ЖК РФ **собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в размере, установленном в соответствии с ч.8.1 ст.156 ЖК РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке 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.

Кроме того, взносы на капитальный ремонт не уплачиваются жителями многоквартирных домов, которые не являются собственниками помещений.

3. *«Статья 421 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) законодателем закреплено право свободы каждой из сторон участвовать в договорных отношениях или не участвовать. В связи с этим я не должен заключать договор с «Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области» и следовательно платить взносы на капитальный ремонт».*

Авторы этого утверждения умалчивают о том, что в указанной статье Гражданского кодекса РФ есть существенное уточнение: **«Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (ч.1 ст.421 ГК РФ)».** В данном случае обязанность собственников помещений в МКД заключить договор с региональным оператором предусмотрена законом – Жилищным кодексом РФ.

Согласно ч.1 ст.181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете

регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, **обязаны заключить с региональным оператором договор** о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном ст.445 Гражданского кодекса Российской Федерации («Заключение договора в обязательном порядке»). При этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Согласно ч.4 ст.445 Гражданского кодекса РФ если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

4. *«Направленный в мой адрес «Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области» «Проект договора», являющийся по своему смыслу офертой, не отвечает ни одному из вышеуказанных требований законодательства Российской Федерации по заключению договора, не имеет юридической силы, т.к. не заверен обеими сторонами и не обязателен к исполнению с моей стороны».*

Данное утверждение – очередная лукавая попытка авторов «Заявления...» убедить доверчивых собственников помещений в многоквартирных домах, что у них якобы есть законные основания уклониться от уплаты взносов на капитальный ремонт. Согласно ст.435 Гражданского кодекса РФ «Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора».

Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, направленный региональным оператором собственникам помещений в многоквартирных домах, соответствует всем указанным в ст.435 ГК РФ требованиям: во-первых, текст договора абсолютно определенно выражает намерение Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области считать себя заключившим данный договор с каждым, кому договор адресован; во-вторых, договор содержит все существенные условия (права и обязанности сторон, ответственность сторон, условия расторжения договора и т.д.).

Заверение договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта подписями обеих сторон не требуется, поскольку согласно ч.1 ст.181 Жилищного кодекса РФ уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Столь же юридически ничтожными являются распространяемые теми же лицами образцы протоколов общих собраний собственников *«Об отказе от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме №____, расположенном по адресу: Воронежская область, п.г.т.____, ул. _____»*, которые так же навязчиво предлагается подписать жителям многоквартирных домов.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме неправомерно принимать решение об отказе от уплаты взносов на счет регионального оператора. Общее собрание собственников вправе принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта своего дома на основании ст.173 Жилищного кодекса РФ. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет. Таким образом, в течение двух лет до вступления в силу указанного выше решения собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать взносы на счет регионального оператора.

В связи с очевидной юридической бессмысленностью указанных выше «Заявлений...» и «Протокола...» Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области считает действия авторов и распространителей такого рода «документов» социально опасным подстрекательством к неисполнению действующего законодательства Российской Федерации и Воронежской области, политической провокацией, имеющей цель – искусственное создание социальной напряженности в регионе, а также злонамеренное увеличение количества должников по взносам на капремонт, которыми в дальнейшем можно будет манипулировать из корыстных побуждений.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Воронежской области призывает всех собственников помещений не следовать безответственным «рекомендациям», «инструкциям» и «консультациям» по нарушению Жилищного кодекса РФ и своевременно уплачивать взносы на капремонт общего имущества во избежание накопления задолженности, которая будет взыскиваться в соответствии с действующим законодательством.