На основании части 1 статьи 153 ЖК РФ, граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пункт 2 части 2 статьи 154 ЖК определяет, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя взнос на капитальный ремонт.

В соответствие с частью 3 статьи 169 ЖК РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме **по истечении восьми календарных месяцев**, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, **начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта**, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного [частью 5.1 статьи 170](consultantplus://offline/ref=9CE5941BBC2F8F94035C4EFA34A2A83CA23E999A402158AA4D2207AE194A18FA7AA4ECD8A0A47A2Fl5w6G) настоящего Кодекса.

Обязанность собственников помещений в многоквартирных по оплате взносов на капитальный ремонт возникла с октября 2014 года, т.к. Областная программа капитального ремонта, утвержденная Постановлением Правительства Вологодской области от 23 декабря 2013 года №1354 была опубликована 30.01.2014 на Официальном интернет-портале правовой информации Вологодской области http://www.pravo.gov35.ru,

Часть 3 статьи 158 ЖК РФ устанавливает, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома 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 многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Министерство строительства и ЖКХ РФ в письме от 07 июля 2014 года №12315-АЧ/04 (вопрос№9) также поясняет, что в отличие от других жилищно-коммунальных услуг, долг по взносам на капитальный ремонт следует за помещением, а не за поставщиком услуги. Поэтому задолженность должно взыскивать лицо, которое ведет учет фонда капитального ремонта в текущий момент: либо региональный оператор, либо, по аналогии, владелец специального банковского счета – управляющая организация.

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО

ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 7 июля 2014 г. N 12315-АЧ/04

ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ,

ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО

РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Вопрос 9: По решению собственников помещений в МКД или органа местного самоуправления способ формирования фонда капитального ремонта был изменен с его формирования на специальном счете на формирование на счете регионального оператора. Обязан ли региональный оператор взыскивать задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за период формирования фонда на специальном счете? Как региональный оператор будет обеспечивать капитальный ремонт в случае недостаточности средств из-за задолженности собственников по взносам?

Ответ:

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то последний полностью отвечает за учет фонд капитального ремонта с момента передачи ему этой функции. **Вместе с тем, в отличие от других жилищно-коммунальных услуг, долг по взносам на капитальный ремонт следует за помещением, а не за поставщиком услуги. Поэтому задолженность должно взыскивать лицо, которое ведет учет фонда капитального ремонта в текущий момент, т.е. в данном случае - региональный оператор**.

Недостаточность средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в том числе, по причине наличия задолженности собственников помещений в МКД, не является основанием для проведения капитального ремонта по иным параметрам, нежели те, которые были установлены краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта (сроков, видов, стоимости работ (услуг) и других параметров). Таким образом, региональный оператор даже в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта МКД, формируемого на его счете, обязан провести капитальный ремонт в МКД в соответствии с условиями региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана ее реализации.