

Заблуждение	Разъяснение
Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право пользоваться своим имуществом, и не несет никакой ответственности за него.	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 30, которая называется «Права и обязанности собственника жилого помещения» сказано: - собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом. - собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме - собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
В собственности граждан находится только помещение (квартира), на которое имеется документ (свидетельство о праве собственности), а общее имущество дома принадлежит не собственникам.	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 36, которая называется «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» сказано: - собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с

	элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. - собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.
Площадь помещения (квартиры), принадлежащего гражданину не является основанием для начисления взносов на капитальный ремонт.	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 37, которая называется «Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме» сказано: - доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. - собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. В статье 156 ЖК РФ, которая называется «Размер платы за жилое помещение» сказано: - минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.
Можно приобрести помещение в многоквартирном доме без приобретения доли в общем	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 38, которая называется «Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме» сказано: - при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля

имуществе многоквартирного дома.	в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. - условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.
Собственники помещений в многоквартирном доме не должны оплачивать ремонт общего имущества в этом доме.	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 39, которая называется «Содержание общего имущества в многоквартирном доме» сказано: - собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. - 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. - правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.
Забайкальский фонд капитального ремонта является общественным объединением, общественной организацией, в которую можно вступить или не вступить.	Согласно п. 1 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Закону Забайкальского края № 875 от 29 октября 2013 года «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края» Региональный оператор - специализированная некоммерческая организация в организационно-правовой форме фонда, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества. Согласно статьи 123.4. Гражданского кодекса Российской Федерации общественными организациями признаются добровольные объединения граждан, объединившихся в установленном законом порядке на основе общности их интересов для удовлетворения духовных или иных нематериальных потребностей, для представления и защиты общих интересов и достижения иных не противоречащих закону целей. Таким образом, Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов общественной организацией не является.

Учредители Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов не отвечают за его действия.	Учредителем Фонда от имени Забайкальского края выступает Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края. Забайкальский край несет субсидиарную ответственность по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений по тем взносам, которые они оплачивают.
Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов никто не контролирует.	Забайкальский фонд капитального ремонта контролируется Попечительским советом. В Попечительский совет Фонда входят представители краевого Правительства, Законодательного собрания, Общественной палаты. Попечительский совет возглавляет первый вице-премьер Правительства Забайкальского края Алексей Шеметов. Все действия регионального оператора регламентированы законами РФ и ЗК, постановлениями Правительства Забайкальского края и другими нормативно-правовыми актами ЗК. Правительство утверждает: перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, региональную программу капитального ремонта, размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств; порядок проведения и условий конкурсного отбора российских кредитных организаций для открытия в них счетов региональным оператором; порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и т.д. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации и Закону Забайкальского края № 875 от 29 октября 2013 года «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края» функции по контролю за деятельностью регионального оператора возложены на: Государственную жилищную инспекцию, на федеральный орган исполнительной власти по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере; на органы государственного финансового контроля края и органы муниципального финансового контроля муниципальных

	образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы края и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ. Кроме этого стоит заметить, что функция контроля за расходованием средств собственников региональным оператором и качеством проведения ремонтных работ возложена также и на самих собственников помещений в многоквартирных домах.
Забайкальский фонд капитального ремонта содержится на деньги собственников.	Средства, полученные Региональным оператором от собственников, формирующих фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества. Использование указанных средств на иные цели не допускается. Перечень операций по специальному счету строго регламентирован статьей 177 Жилищного кодекса РФ. Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов содержится на средства бюджета Забайкальского края.
Если не подписывали договор с региональным оператором, то и платить не нужно. Если не оплатил первый взнос.	В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 181, которая называется «Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора» сказано: - 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 статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. В статье 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации сказано: - Если сторона, для которой 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.
За то, что собственник не платит взносы на капитальный ремонт, ничего не будет. По закону никто не может обязать собственника платить взносы на капитальный ремонт.	В статье 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации сказано: - Если сторона, для которой 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. В Жилищном Кодексе Российской Федерации в статье 155, которая называется «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» сказано: - лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.