****

**Забайкальский фонд**

 **капитального ремонта**

**многоквартирных домов**

672000, г. Чита, ул. Амурская, 106

тел.: (302-2) 35-20-48

факс: (302-2) 41-40-14

e-mail: mail@fondkr75.ru

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_

на № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

На Ваше заявление об отказе заключения договора с «Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов Забайкальского края» о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и об организации проведения капитального ремонта информируем Вас по всем вопросам, изложенным в Вашем заявлении:

***«Народ осуществляет свою власть непосредственно, а также через органы государственной власти и органы местного самоуправления.»***

Цитируя пункт 2 статьи 3 Конституции Российской Федерации, не следует игнорировать и другие её положения, а именно:

Согласно п. 3 статьи 3 Конституции РФ Высшим непосредственным выражением власти народа являются референдум и свободные выборы.

Согласно п. 2 статьи 130 Конституции РФ Местное самоуправление осуществляется гражданами путем референдума, выборов, других форм прямого волеизъявления, через выборные и другие органы местного самоуправления.

Согласно статье 10 Конституции РФ Государственная власть в Российской Федерации осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны.

Согласно п.п.1,2 статьи 76 Конституции РФ по предметам ведения Российской Федерации принимаются федеральные конституционные законы и федеральные законы, имеющие прямое действие на всей территории Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

Законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

Согласно статье 57 Конституции РФ каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Согласно п. 1 статьи 105 Конституции РФ Федеральные законы принимаются Государственной Думой.

Согласно п. 2 статьи 46 Конституции РФ решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Ваш отказ от заключения договора на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов (МКД) не является обоснованным и не соответствует требованиям законодательства Забайкальского края и Российской Федерации по следующим основаниям:

Согласно п. 2 статьи 15 Конституции РФ органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, **граждане** и их объединения **обязаны соблюдать** Конституцию Российской Федерации и **законы**.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД закреплена в статье 169 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ. Согласно пункту 1 данной статьи собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

***«Я являюсь собственником помещения №\_\_\_\_ в доме № \_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в г. Чите Забайкальского края, но не являюсь учредителем «Регионального фонда».***

***Также не являюсь собственником недвижимого общего имущества, т.к. в свидетельстве на право собственности квартиры по указанному адресу, выданного мне, не указано мое право на распоряжение и несение бремени собственности на долю общего домового имущества, которое мне не передавалось и за мной не закреплялось.»***

Как было указано выше обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД распространяется только на собственников и если Вы не являетесь собственником помещения, в котором проживаете, то уплачивать такие взносы Вы не должны. Если же у Вас имеется свидетельство о регистрации права собственности помещения, то в таком случае собственником данного помещения Вы являетесь.

Кроме того, если квартира приватизирована, то приобретатель, также, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) 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. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД, за которым, в соответствии с пунктом 1 статьи 39 собственник несет бремя расходов на содержание общего имущества в данном МКД.

В соответствии со статьей 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

***«В октябре 2014 года мною была получена квитанция на оплату взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с приложенным проектом договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.»***

В соответствии со статьей 13 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 г. № 875-ЗЗК сведения обо всех МКД региональному оператору подаются из управляющих организаций и органов местного самоуправления. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества МКД в Забайкальском крае возникла с июля 2014 г.

Ежемесячно специалистами фонда формируются счет-извещения на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества и направляются в ФГУП «Почта России» для дальнейшей доставки счетов в абонентские ящики собственников. В случае, если счет-извещения на оплату взносов были доставлены собственнику в более поздние месяцы, чем июль, то это объясняется тем, ФГУП «Почта России» по каким-то причинам не смогла вовремя доставить счет-извещения до абонентов.

Обращаем внимание на то, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт с июля 2014 года возникла только для тех собственников помещений, МКД которых были включены в региональную программу, утвержденную постановлением Правительства Забайкальского края от 30 декабря 2013 г. № 590.

Если же дом включен в региональную программу позже (по актуализации), то обязанность по уплате взносов для собственников помещений такого дома возникает, в соответствии со статьей 6 Закона Забайкальского края от 29 октября 2013 г. N 875-ЗЗК, по истечении шести календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

***«Следовательно, предъявление мне квитанций об уплате взноса в «Региональный фонд» является незаконным действием, т.к. я не обращался к Вам с заявлением о вступлении в Ваше общественное объединение.»***

Что касается комментируемого Вами неправомерного вступления граждан в общественные объединения, регулируемые Федеральным законом от 19.05.1995 N 82-ФЗ «Об общественных объединениях» поясняем следующее:

Забайкальский фонд капитального ремонта МКД (Фонд, региональный оператор), согласно статье 2 Закона Забайкальского края N 875-ЗЗК, является некоммерческой организацией, созданной в соответствии со статьей 167 ЖК РФ.

В соответствии с постановлением Правительства Забайкальского края от 6 декабря 2013 г. № 519 Фонд создан для обеспечения осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края.

Сфера действия федерального закона от 19.05.1995 N 82-ФЗ «Об общественных объединениях», в соответствии со статьей 2 указанного закона, распространяется на все общественные объединения, созданные по инициативе граждан, за исключением религиозных организаций, а также коммерческих организаций и создаваемых ими некоммерческих союзов (ассоциаций).

Согласно статье 5 федерального закона № 82-ФЗ под общественным объединением понимается добровольное, самоуправляемое, некоммерческое формирование, созданное по инициативе граждан, объединившихся на основе общности интересов для реализации общих целей, указанных в уставе общественного объединения.

Следовательно, действие федерального закона от 19.05.1995 № 82-ФЗ на правоотношения между собственниками помещений МКД и Фондом не распространяются.

***«Также я не давал Вам свои персональные данные, а также разрешение на их использование, в том числе тех, которые изложены в предъявленной мне квитанции. Поэтому, где и почему Вы их получили и используете с нарушением закона, думается это вопрос для следственных органов.»***

Счет-извещения на уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД предъявляются собственникам помещений этих МКД на основании статьи 171 ЖК РФ и статьи 8 Закона Забайкальского края N 875-ЗЗК и служат основанием для исполнения прямых обязательств, установленных жилищным законодательством, а не основанием для вступления в какое-либо общественное объединение. Следовательно, предъявление счет-извещений региональным оператором является законно обоснованным.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

 В счет-извещениях на уплату взносов капитального ремонта указывается лишь адрес и лицевой счет квартиры. Такие сведения не позволяют соотнести их с каким-либо конкретным физическим лицом (субъектом персональных данных).

Кроме того, в соответствии со статьей 6 Федерального закона N 152-ФЗ обработка персональных данных допускается в случае, когда она необходима для исполнения договора, стороной которого является субъект персональных данных.

На основании изложенного следует вывод о том, что региональный оператор не нарушает Федеральный закон от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» тем, что направляет счет-извещения собственникам.

***«Пунктом 1.1. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт является правом и обязанностью только общего собрания собственников помещений дома.»***

В соответствии со статьей 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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

2) 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.

В соответствии с пунктом 5 статьи 170 ЖК РФ и статьей 7 Закона Забайкальского края N 875-ЗЗК решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение пяти календарных месяцев после официального опубликования утверждаемой в установленном настоящим Законом края порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Согласно пункту 7 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный законом срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в соответствии с законом, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Также сообщаем частью 2 статьи 35 Конституции РФ не закреплено право выбора способа формирования фонда капитального ремонт, а «иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

***«Ст. 421 Гражданского кодекса РФ закреплено право свободы договора, в том числе право каждой из сторон участвовать в договорных отношениях или не участвовать.»***

Обращаем Ваше внимание на то, что упоминая часть 1 пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, где закреплено право граждан и юридических лиц на свободу в заключении договора, не следует игнорировать и остальные положения кодекса, в частности часть 2 пункта 1 данной статьи, а именно: понуждение к заключению договора не допускается, **за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена** настоящим Кодексом, **законом** или добровольно принятым обязательством.

Так, согласно статье 181 ЖК РФ **собственники помещений в МКД,** 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. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

***«Также, в разъяснение своей позиции, обращаю Ваше внимание на то, что в силу ч. 2 ст. 432 ГК РФ направленный мне «Проект договора» следует считать только предложением о заключении с Вами договора (т.е. офертой)»***

В соответствии со статьей 435 ГК 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.

Договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта был опубликован в официальном специализированном издании Правительства Забайкальского края - газете «Азия-Экспресс» № 31 от 7 августа 2015 года, на сайте Министерства территориального развития <http://минтер.забайкальскийкрай.рф> и на Портале ЖКХ города Читы <http://жкх-чита.рф>.

Тем самым региональный оператор выразил оферту собственникам помещений МКД, то есть, как верно отмечено в цитате выше, сделал предложение заключить договор и исполнил свое обязательство в силу закона.

После этого все собственники обязаны исполнять свои обязанности, предусмотренные жилищным законодательством, а именно, в соответствии со статьей 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, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, **обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта** и об организации проведения капитального ремонта.

го ***«…Однако, исходя из смысла ст. ст. 160, 426, 432 и 435 ГК РФ оферта должна отвечать следующим требованиям…»***

Применяя в заявлении статью 160 ГК РФ, регламентирующую порядок заключения письменной формы сделки и статью 426 – публичного договора, следует, также, учитывать и иные статьи кодекса, а именно:

Пункт 3 статьи 434, согласно которому письменная форма договора считается соблюденной, если письменное предложение заключить договор принято в порядке, предусмотренном [пунктом 3 статьи 438](#Par3) настоящего Кодекса, где указано, что совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (отгрузка товаров, предоставление услуг, выполнение работ, **уплата соответствующей суммы и т.п.)** считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или не указано в оферте.

Кроме того, в соответствии со статьей 445 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Отметим, что в тексте Договора указано, что он заключается в соответствии с нормами ЖК РФ и во исполнение Закона Забайкальского края N 875-ЗЗК.

В соответствии со статьей 180 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме с региональным оператором заключают 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.

На основании вышеизложенного Ваш отказ от заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта является противоречащим законодательству РФ оснований для отказа от заключения договора с Региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта нет.

Кроме того, следует помнить, что за неисполнение норм закона следует наступление ответственности.

В случае несогласия с изложенными разъяснениями, Вы вправе обратиться в суд.

Первый заместитель генерального директора А.А. Аршинцев

Билитюк Е.И.