МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
gost.e-ecolog.ru

01.09.2017 № 31284-АТ/06

На № _____ *от* _____

Высшим должностным лицам
(руководителям высших исполнительных органов государственной власти)
субъектов Российской Федерации

(по списку рассылки)

О применении части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Федеральным законом от 29 июля 2017 г. № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 257-ФЗ) в часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) внесены изменения, в соответствии с которыми при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, **за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме (далее – публичные образования).**

Таким образом, к новому собственнику помещения в многоквартирном доме обязанность по уплате взносов, не исполненная публичными образованиями, не переходит и сохраняется за последними.

Указанное правило применяется к новым собственникам, являющимся как гражданами (переход права собственности в порядке приватизации), так и юридическими лицами вне зависимости от их организационно-правовой формы, в

gost.e-ecolog.ru

том числе органам власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (далее – новый собственник).

Исходя из буквального толкования части 3 статьи 158 Жилищного кодекса указанные положения применяются только ко взносам на капитальный ремонт, взимаемым в соответствии с правилами раздела IX Жилищного кодекса (далее – взносы на капитальный ремонт), а задолженность по взносам на капитальный ремонт, накопленная в период, когда собственником помещения являлось публичное образование, подлежит оплате в фонд капитального ремонта за счет средств соответствующего бюджета (далее – задолженность прежнего собственника – публичного образования).

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 2 Федерального закона № 257-ФЗ новая редакция части 3 статьи 158 Жилищного кодекса распространяется на правоотношения, возникшие с 1 января 2013 г.

В этой связи, по мнению Минстроя России, реализация положений части 3 статьи 158 Жилищного кодекса может быть осуществлена путем перерасчета ранее начисленных взносов на капитальный ремонт и зачета их в счет будущих платежей нового собственника или перерасчета и возврата ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт.

Перерасчет ранее начисленных взносов на капитальный ремонт и зачет их в счет будущих платежей нового собственника осуществляется:

1) если задолженность прежнего собственника – публичного образования была ранее уплачена новым собственником в полном объеме, то региональный оператор осуществляет перерасчет задолженности новому собственнику в счет будущих платежей и выставляет соответствующую задолженность «бывшему» собственнику – публичному образованию;

2) если задолженность прежнего собственника – публичного образования не была ранее уплачена новым собственником (полностью или частично), то региональный оператор осуществляет «списание» задолженности с нового собственника в случае ее неоплаты в полном объеме или осуществляет в отношении нового собственника перерасчет задолженности в счет будущих платежей в связи с частично уплаченной задолженностью по взносам. В обоих случаях образовавшаяся задолженность выставляется «бывшему» собственнику – публичному образованию.

Перерасчет ранее начисленных взносов на капитальный ремонт и возврат ранее уплаченных взносов осуществляется:

1) возврат осуществляется, если:

- новым собственником и плательщиком взносов является гражданин, являющийся получателем льгот и субсидий в натуральном выражении;

- переход права собственности на помещение происходил несколько раз, и плательщиком взносов являлся «бывший» собственник, утративший право собственности на помещение к моменту введения данной нормы.

При оформлении возврата денежных средств в указанных двух случаях при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете рекомендуется в качестве основания для проведения банковских операций использовать основание «Списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика» (часть 4.2 статьи 177 Жилищного кодекса).

2) если задолженность прежнего собственника – публичного образования была ранее уплачена новым собственником в полном объеме, то региональный оператор осуществляет перерасчет задолженности новому собственнику и осуществляет возврат всех уплаченных ранее денежных средств на счет, указанный заявителем, а также выставляет соответствующую задолженность «бывшему» собственнику – публичному образованию;

3) если задолженность прежнего собственника – публичного образования не была ранее уплачена новым собственником (полностью или частично), то региональный оператор осуществляет «списание» задолженности с нового собственника в случае ее неоплаты в полном объеме или осуществляет в отношении нового собственника перерасчет задолженности и возврат ранее уплаченной задолженности по взносам в случае частичной оплаты задолженности. В обоих случаях образовавшаяся задолженность выставляется «бывшему» собственнику – публичному образованию.

Согласно общим правилам перерасчета задолженности за жилищно-коммунальные услуги, установленным жилищным законодательством Российской Федерации, перерасчет или возврат ранее оплаченных сумм взносов на капитальный ремонт осуществляется в **заявительном порядке** путем представления новым собственником соответствующего заявления на перерасчет, возврат, а также документов (их копий), подтверждающих сведения, указанные в заявлении, а также право собственности на помещение.

В целях доведения указанной информации до новых собственников субъектам Российской Федерации рекомендуется провести масштабную работу, прежде всего через региональных операторов капитального ремонта, по информированию новых собственников о возникшем у них праве на перерасчет, возврат ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт.

До начала проведения разъяснительной работы региональными операторами капитального ремонта должны быть утверждены и размещены на главной странице своих сайтов порядки (регламенты) представления и рассмотрения заявлений новых собственников о перерасчете (возврате) взносов на капитальный ремонт в связи с применением части 3 статьи 158 Жилищного кодекса, предусматривающие описание соответствующих процедур, формы и состав подаваемых заявителями документов, сроки рассмотрения и принятия решений и иные сведения, значимые для надлежащей организации указанной работы.

При этом, считаем необходимым обратить внимание, что отсутствие у заявителя (нового собственника) документов, подтверждающих оплату задолженности за прежнего собственника – публичного образования не может являться основанием для отказа в проведении перерасчета (возврата) взносов за капитальный ремонт. В данном случае региональному оператору либо организации, осуществляющей начисление и учёт взносов на капитальный ремонт, необходимо самостоятельно провести проверку поступления оплаты по взносам на капитальный ремонт от нового собственника.

Кроме того, считаем целесообразным рассмотреть вопрос организации дополнительных справочных телефонов по указанным вопросам на период проведения информационно-разъяснительной работы.

С целью организации учета средств фонда капитального ремонта по помещению, перешедшему из государственной или муниципальной собственности, при выявлении случаев наличия нового собственника и прежнего собственника – публичного образования с задолженностью по помещению, рекомендуется открыть новый лицевой счет на нового собственника, с переносом фактических оплат и сохранением обязательств по оплате задолженности за предыдущим собственником – публичным образованием на прежнем лицевом счете.

По вопросу исчисления срока исковой давности при взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт в случае отказа прежних собственников – публичных образований от добровольной оплаты задолженности по взносам на капитальный ремонт, возникшей с 1 января 2013 г., обращаем внимание, что в силу статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права **и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.**

Таким образом, течение исковой давности в рассматриваемой ситуации начинается с даты вступления в силу новой редакции части 3 статьи 158 Жилищного кодекса (30 июля 2017 г.) и составляет по общему правилу 3 года.

При наличии имеющегося решения суда, вступившего в силу, и исполнительного листа на взыскание с нового собственника задолженности, образовавшейся у прежних собственников – публичных образований, необходимо руководствоваться статьей 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой судебные постановления, вступившие в законную силу, могут быть пересмотрены по вновь открывшимся или новым обстоятельствам (отмена постановления государственного органа, послужившего основанием для принятия судебного постановления по данному делу).

Одним из вариантов взыскания задолженности с прежних собственников – публичных образований является их привлечение в качестве надлежащего ответчика в рамках производства по делу по вновь открывшимся обстоятельствам.

Обращаем внимание, что заявление о пересмотре дела по вновь открывшимся обстоятельствам может быть подано в течение трех месяцев со дня установления оснований для пересмотра, то есть с даты вступления в силу Федерального закона № 257-ФЗ (**до 29 октября 2017 г).**

После 29 октября 2017 г. в случае отказа прежних собственников – публичных образований от добровольной уплаты задолженности по взносам на капитальный ремонт с 2013 года, такое взыскание возможно по правилам искового производства.

Применение настоящих разъяснений не зависит от способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: на счете регионального оператора или на специальном счете.

А. В. Чибис

Исп. Белякова Кристина Сергеевна
Тел.: 8 (495) 647-15-80 (53032)

Список рассылки
к исх. № 31284-АУ/06 от 01.09.2017

№	Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации	Адрес
1.	Правительство Белгородской области	308005, Белгород, пл. Революции, 4
2.	Администрация Брянской области	241002, Брянск, пр. Ленина, 33
3.	Администрация Владимирской области	600000, Владимир, пр. Октябрьский, 21
4.	Правительство Воронежской области	394018, Воронеж, пл. Ленина, 1
5.	Правительство Ивановской области	153000, Иваново, ул. Батурина, 5
6.	Правительство Калужской области	248600, Калуга, пл. Старый Торг, 2
7.	Администрация Костромской области	156007, Кострома, ул. Дзержинского, 15
8.	Администрация Курской области	305002, Курск, Красная пл., Дом Советов
9.	Администрация Липецкой области	398014, Липецк, пл. Ленина, Дом Советов
10.	Правительство Москвы	125032, Москва, ул. Тверская, 13
11.	Правительство Московской области	103070, Москва, Старая площадь, 6
12.	Правительство Орловской области	302001, Орел, пл. Ленина, 1
13.	Правительство Рязанской области	390000, Рязань, ул. Ленина, 30
14.	Администрация Смоленской области	214008, Смоленск, ул. Ленина, 1
15.	Администрация Тамбовской области	392017, Тамбов, ул. Интернациональная, 14
16.	Администрация Тверской области	170000, Тверь, ул. Советская, 44
17.	Администрация Тульской области	300600, Тула, пр. Ленина, 2
18.	Правительство Ярославской области	150000, Ярославль, пл. Советская, 3
19.	Правительство Республики Карелия	185028, Петрозаводск, пр. Ленина, 19
20.	Правительство Республики Коми	167610, Сыктывкар, ул. Коммунистическая,9

21.	Администрация Архангельской области	163000, Архангельск, пр. Троицкий, 49
22.	Администрация Волгоградской области	400098, Волгоград, пр. им. В.И. Ленина, 9
23.	Правительство Калининградской области	236007, Калининград, ул. Дм. Донского, 1
24.	Правительство Ленинградской области	193311, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 67
25.	Правительство Мурманской области	183038, Мурманск, пр. Ленина, 75
26.	Администрация Новгородской области	173005, Великий Новгород, Софийская пл., 1
27.	Администрация Псковской области	180001, Псков, ул. Некрасова, 23
28.	Администрация Санкт-Петербурга	193060, Санкт-Петербург, Смольный
29.	Администрация Ненецкий АО	166000, Нарьян-Мар, ул. Смидовича, 20
30.	Кабинет Министров Республики Адыгея	385000, Майкоп, ул. Жуковского, 22
31.	Правительство Республики Дагестан	367005, Махачкала, пл. Ленина, 1
32.	Правительство Республики Ингушетия	386101, Магас, Администрация Президента
33.	Правительство Кабардино-Балкарской Республики	360028, Нальчик, пр. Ленина, 27
34.	Правительство Республики Калмыкия	358000, Элиста, Дом Правительства
35.	Правительство Карачаево-Черкесской Республики	369000, Черкесск, пл. Ленина, Дом Правительства
36.	Правительство Республики Северная Осетия – Алания	362038, Владикавказ, пл. Свободы, 1
37.	Правительство Чеченской Республики	364000, Грозный, ул. Гаражная, 10, Дом Правительства
38.	Администрация Краснодарского края	350014, Краснодар, ул. Красная, 35
39.	Правительство Ставропольского края	355025, Ставрополь, пл. Ленина, 1
40.	Правительство Астраханской области	414008, Астрахань, ул. Советская, 15
41.	Правительство Вологодской области	160035, Вологда, ул., Герцена, 2
42.	Правительство	344050, Ростов-на-Дону, ул.

	Ростовской области	Социалистическая, 112
43.	Правительство Республики Башкортостан	450101, Уфа, ул. Тукаева, 46
44.	Правительство Республики Марий Эл	424001, Йошкар-Ола, Ленинский пр., 29
45.	Правительство Республики Мордовия	430002, Саранск, ул. Советская, 35
46.	Правительство Республики Татарстан	420060, Казань, пл. Свободы, 1
47.	Правительство Удмуртской Республики	426007, Ижевск, ул. Пушкинская, 214
48.	Кабинет Министров Чувашской Республики	428004, Чебоксары, пл. Республики, 1
49.	Правительство Кировской области	610019, Киров, ул. Карла Либнехта, 69
50.	Правительство Нижегородской области	603082, Нижний Новгород, Кремль, 1-2
51.	Правительство Оренбургской области	460015, Оренбург, Дом Советов
52.	Правительство Пензенской области	440025, Пенза, ул. Московская, 75
53.	Правительство Пермского края	614006, Пермь, ул. Куйбышева, 14
54.	Правительство Самарской области	443006, Самара, ул. Молодогвардейская, 210
55.	Правительство Саратовской области	410042, Саратов, ул. Московская, 72
56.	Правительство Ульяновской области	432700, Ульяновск, пл. Ленина, 1
57.	Правительство Курганской области	640024, Курган, ул. Гоголя, 56
58.	Правительство Свердловской области	620031, Екатеринбург, пл. Октябрьская, 1
59.	Правительство Тюменской области	625004, Тюмень, ул. Володарского, 45
60.	Правительство Челябинской области	454089, Челябинск, ул. Цвилинга, 27
61.	Правительство Ханты-Мансийского АО	628011, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 5
62.	Администрация Ямало-Ненецкого АО	629008, Салехард, ул. Республики, 72
63.	Правительство Республики Алтай	649000, Горно-Алтайск, ул. Чаптынова, 24
64.	Правительство	670001, Улан-Уде, ул. Ленина, 54

	Республики Бурятия	
65.	Правительство Республики Тыва	667000, Кызыл, ул. Чульдум, 18
66.	Правительство Республики Хакасия	655019, Абакан, пр. Ленина, 67
67.	Администрация Алтайского края	656035, Барнаул, пр. Ленина, 59
68.	Правительство Красноярского края	660009, Красноярск, пр. Мира, 110
69.	Правительство Иркутской области	664027, Иркутск, ул. Ленина, 1а
70.	Администрация Кемеровской области	650099, Кемерово, Советский проспект, 62
71.	Администрация Новосибирской области	630011, Новосибирск, Красный проспект, 18
72.	Правительство Омской области	644002, Омск, ул. Красный путь, 1
73.	Администрация Томской области	634050, Томск, ул. Ленина, 6
74.	Правительство Забайкальского края	672021, Чита, ул. Чайковского, 8
75.	Правительство Республики Саха (Якутия)	677022, Якутск, ул. Кирова, 11
76.	Администрация Приморского края	690110, Владивосток, ул. Светланская, 22
77.	Правительство Хабаровского края	680000, Хабаровск, ул. К. Маркса, 56
78.	Правительство Амурской области	675023, Благовещенск, ул. Ленина, 135
79.	Правительство Камчатского края	683040, Петропавловск-Камчатский, пл. Ленина, 1
80.	Администрация Магаданской области	685000, Магадан, пл. Горького, 6
81.	Правительство Сахалинской области	693011, Южно-Сахалинск, Коммунистический проспект, 39
82.	Правительство Еврейской АО	679016, Биробиджан, пр. 60-летия СССР, 18
83.	Правительство Чукотского АО	689000, Анадырь, ул. Беринга, 2
84.	Совет Министров Республики	295005, г. Симферополь, пр-т Кирова, 13
85.	Правительство Севастополя	299011, Россия, г. Севастополь ул. Ленина, 2

gost.e-ecolog.ru