Администрация Ермаковского района

ПРЕСС-РЕЛИЗ

**Можно ли провести капитальный ремонт в многоквартирном доме если срок наступления вносов еще не наступил?**

Жилищным кодексом не установлена зависимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД от срока наступления обязанности собственников помещений в МКД по уплате взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД должны быть, в частности, утверждены источники финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса).

Частью 2 статьи 158 Жилищного кодекса установлено, что расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

Фонды капитального ремонта формируются из вносов на капитальный ремонт, пени в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и банковских процентов, начисляемых на сумму взносов (в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) (часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса).

К иным источникам финансирования капитального ремонта, прямо упомянутым в законе, относятся, в частности, дополнительные взносы, уплачиваемые собственниками в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса, средства государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

То обстоятельство, что Жилищный кодекс предусматривает ряд случаев, когда собственники помещений в МКД не несут обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (например, собственники помещений в домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта), не означает запрета на уплату ими таких взносов на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений.

Следовательно, собственники помещений в МКД вправе на своем общем собрании до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, принять решение и о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме, и об уплате взносов на капитальный ремонт с целью финансирования такого ремонта.

Вместе с тем, поскольку Жилищный кодекс связывает уплату взносов на капитальный ремонт с определением способа формирования фонда капитального ремонта, в случае принятия собственниками до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, решения о проведении капитального ремонта, об уплате взносов на капитальный ремонт для целей финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса), собственники помещений в этом доме должны также принять решение о формировании фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170 Жилищного кодекса).

Таким образом, проведение капитального ремонта до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт может осуществляться при выполнении следующих условий:

1. наличие решения общего собрания собственников помещений в МКД об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализация данного решения в порядке, установленном Жилищным кодексом;

2. наличие решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта, соответствующего требованиям части 5 статьи 189 Жилищного кодекса, в том числе определение источника финансирования капитального ремонта.