

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 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 том, 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.

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