**Разъяснения по работе с должниками**

**по взносам на капитальный ремонт.**

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: 1) на специальном счете (на отдельном доме) и 2) на счете регионального оператора. Указанные два способа имеют различия и разное правовое регулирование.

Отличаются указанные два способа по месту аккумулирования взносов и наличие прав, на взносы на капитальный ремонт. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – все взносы на капитальный ремонт являются **имуществом регионального оператора** (ст. 179 ЖК РФ). Региональный оператор принимает все меры, в том числе и взыскание задолженности по взносам на капитальный ремонт в судебном порядке для обеспечения сохранности своего имущества. Неуплата собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в данном случае причиняет вред региональному оператору. Согласно части 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ) заинтересованное лицо (в данном случае - региональный оператор) вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Что касается специального счета, то согласно ст. 36.1 ЖК РФ **собственникам** помещений в многоквартирном доме **принадлежат права на денежные средства**, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся на специальном счете не оплачивают взносы на капитальный ремонт, то они причиняют вред остальным собственникам. Добросовестные плательщики взносов на капитальный ремонт являются пострадавшей стороной, так как неплательщики нанесли вред им. Собственникам принадлежит право обратиться в суд для защиты своих прав. При этом, необходимо помнить, что при заключении собственниками договора с управляющей организацией в договор управления включаются положения о том, что собственники передают полномочия управляющей организации по взысканию задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно части 2 статьи 154 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) **плата за жилое помещение и коммунальные услуги** для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) **взнос на капитальный ремонт**;

3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, задолженность по взносам на капитальный ремонт (при способе формирования фонда капитального ремонта – специальный счет) подлежит взысканию в рамках общих норм жилищного и гражданского процессуального законодательства. Все правомочия управляющей организации по взысканию задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги определяются договором управления многоквартирным домом.

Данная позиция находит отражение также в Письме Минстроя России от 07.07.2014 N 12315-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах" (вместе с "Информацией по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов").