



Почему надо платить взносы на капитальный ремонт или правовой статус общего имущества в многоквартирном доме

Для ответа на вопросы «зачем надо платить взносы на капитальный ремонт» и «кто все это придумал», прежде всего, давайте разберёмся с правовым статусом общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно российскому законодательству каждый вправе иметь имущество на праве собственности. Один из законных вариантов приобретения имущества в собственность – это его покупка.

Мы ежедневно покупаем имущество – различные вещи: продукты, мебель, телефоны, автомобили и т.п. При этом, человек, который законно приобрел это имущество, становится его собственником.

У собственника есть право по своему усмотрению свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом – пользоваться телефоном, ездить на автомобиле и т.д.

Более того, право иметь имущество в собственности гарантировано Конституцией Российской Федерации – основным законом России – «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

Гражданский кодекс Российской Федерации более подробно раскрывает содержание права собственности – «Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.»

На собственнике также лежит бремя содержания своего имущества

Но при этом на собственнике также лежит бремя содержания своего имущества – если ваш телефон или автомобиль сломается, отремонтировать его вы будете исключительно за свой счет, потому что это ваше имущество. И никто другой не обязан участвовать в расходах на ремонт вашего телефона и вашего автомобиля. Эта ситуация для всех совершенно очевидна и не вызывает вопросов.

Гражданский кодекс Российской Федерации также подтверждает данную позицию: «Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества».

Но кроме того, в Российской Федерации имеет место общая собственность – это то имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (так называемые «неделимые вещи») либо не подлежит разделу в силу закона.

Разделить фундамент многоквартирного дома между всеми собственниками квартир в этом доме и раздать его им всем по частям не представляется возможным.

Классическим примером общей собственности являются некоторые виды имущества в многоквартирных домах: крыша многоквартирного дома, лифт, лестница, фундамент и другие. Разделить фундамент многоквартирного дома между всеми собственниками квартир в этом доме и раздать его им всем по частям не представляется возможным. Такая же ситуация обстоит с крышей дома, лифтом и некоторыми другими конструктивными элементами многоквартирного дома. Однако и фундамент, и крыша, и лифт принадлежат всем собственникам квартир в этом доме на праве собственности – общей собственности.

К объектам общей собственности также применимо требование о бремени содержания - собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание

общего имущества в многоквартирном доме. Такое требование установлено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах – это форма содержания общего имущества

Так, согласно Жилищному кодексу 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.

Также, Жилищный кодекс устанавливает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также

участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Средства, уплаченные собственниками квартир в многоквартирных домах, образуют фонд капитального ремонта, за счет которых и будет осуществляться капитальный ремонт общего имущества. Эти средства могут быть направлены исключительно на капитальный ремонт. Использование этих средств на какие-либо другие цели строго запрещается законодательством.

Все вышеприведенные нормы установлены федеральным законодательством и закреплены в федеральных законах – Жилищном кодексе и Гражданском кодексе. Федеральные законы принимаются Государственной Думой Российской Федерации. Субъекты Российской Федерации не вправе изменять федеральное законодательство.

Дагестанский некоммерческий фонд капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах
(Дагестанский фонд капитального ремонта)

Адрес: 367027, Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буганова, д. 17, «б»
Контактный телефон: 8 (8722) 555-320
Интернет сайт: www.dagfkr.ru
Адрес электронной почты: info@dagfkr.ru
Телефон «горячей» линии: 8 (8722) 555-316