**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»**

ФЗ от 29 июля 2017 г. № 257-ФЗ "О внесении изменений вЖК РФ» (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 МКД 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 буквальном толкования части 3 статьи 158 Жилищного кодекса указанные положения применяются только ко взносам на капитальный ремонт, взимаемым в соответствии с правилами раздела IХ 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 капитальном ремонта за счет средств соответствующем 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 - публичноro 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 РФ, 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.