

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ»

Россия, 160000, г. Вологда, ул. Герцена, 27
тел.(8172)78-72-58
тел./факс (8172) 78-72-58
ОГРН 1133500001007
ИНН/КПП 3525300835 / 352501001
e-mail: fondkapremvo@gmail.com

23.12.2014 № 948

На № _____ от _____

Директору ООО «Жилсервис»
г. Кириллова

В.А. Чередникову

mail@zhs35.ru

Уважаемый Валентин Андреевич!

Рассмотрев Ваше обращение от 4 декабря 2014 года, некоммерческая организация Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» (далее – региональный оператор) сообщает следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора («котловой счет») в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно ст. 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3) региональный оператор.

Таким образом, фонд капитального ремонта должен формироваться либо на специальном счете, либо на счете регионального оператора («котловом счете»).

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 180 ЖК РФ к функциям регионального оператора относится открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Перечень операций по специальному счету установлен статьей 177 ЖК РФ. Согласно ч. 2 ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выступает региональный оператор, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В данном случае жилищное законодательство представление платежных документов и обеспечение сбора взносов на капитальный ремонт к функциям регионального оператора как владельца специального счета не относит.

В соответствии с ч. 1 ст. 171 ЖК РФ региональный оператор представляет платежные документы только собственникам помещений в многоквартирных домах, избравших способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (т.е. «общий котел»).

Таким образом, при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете данные задачи должны быть решены собственниками помещений самостоятельно, в том числе, и путем привлечения на договорной основе эксплуатирующих организаций (управляющих компаний) или организаций, осуществляющих расчетно-кассовое обслуживание.

Также собственники на общем собрании должны самостоятельно выбрать способ выставления платежных документов. Это может быть, как единый платёжный документ за все жилищно-коммунальные услуги, где отдельной строкой будет прописан взнос за капремонт, так и самостоятельный платёжный документ.

Таким образом, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете организация работы возможна по следующим вариантам:

- 1) собственники помещений в МКД заключают договоры с управляющими организациями (в случае отказа одной управляющей организации от заключения указанного выше договора можно выбрать другую);
- 2) собственники помещений изменяют способ управления МКД (в случае нахождения МКД под управлением эксплуатирующей организации – управляющей компании) на ТСЖ и осуществляют указанные выше функции самостоятельно);
- 3) собственники помещений в МКД изменяют способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Специально для урегулирования вопросов, поступающих от управляющих компаний по организации работы на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, были разработаны Порядок действий собственников помещений многоквартирного дома, избравших способ формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора, Порядок действий собственников помещений многоквартирного дома, избравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, издан приказ об утверждении Порядка по оформлению доверенностей на представителей собственников помещений многоквартирных домов в некоммерческой организации Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» для получения банковских выписок по специальным счетам, которые размещены на сайте некоммерческой организации Вологодской области «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области» www.fondkapremmkdvologda.ru в разделе «документы».

Данные документы окажут помощь собственникам помещений многоквартирного дома и управляющей компании при урегулировании данного вопроса.

Для работы на специальном счете, в том числе для получения банковских выписок представителю ООО «Жилсервис» необходимо обратиться с заявлением, адресованным директору регионального оператора, о выдаче доверенности.

В случае если специальный счет, владельцем которого является региональный оператор открыт в ОАО «Сбербанк» после получения доверенности у регионального оператора представитель ООО «Жилсервис» обращается в кредитную организацию за получением бланка трехстороннего договора (Сбербанк, Фонд, управляющая организация) на обмен реестрами платежей.

По поводу выставления счета на оплату в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор. В настоящее время региональным оператором разработан договор о предоставлении права подписи счета на оплату взноса на капитальный ремонт без права передоверия лицу, уполномоченному для организации работы на специальном счете. В связи с этим, руководителю Вашей управляющей организации необходимо обратиться к региональному оператору для заключения вышеуказанного договора для работы (выставления и подписания счетов на оплату взноса на капитальный ремонт) с юридическими лицами.

При выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта должен заключаться между уполномоченным лицом и собственниками помещений в многоквартирном доме.

Согласно ЖК РФ в договоре о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта должно быть указано, что собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные ЖК РФ сроки и в полном объеме обязуется вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт, а уполномоченное лицо обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных ЖК РФ, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта. Также за основу можно взять типовой договор с региональным оператором, который размещен на сайте www.fondkapremmkdvologda.ru в разделе «документы», «в помощь собственникам». Счет на оплату выставляется в соответствии с бухгалтерским учетом Вашей организации.

В соответствии с ч.3 ст. 172 ЖК РФ владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Согласно ч. 5 ст. 172 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в частях 1 - 4 настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в

порядке, установленном этим федеральным органом. Указанный федеральный орган размещает предоставленные органом государственного жилищного надзора сведения в системе в порядке и в сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Статьей 15 Закона Вологодской области от 11 июня 2013 г. N 3088-ОЗ "О регулировании некоторых вопросов в сфере организации обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области" установлена обязанность владельца специального счета представлять ежегодно в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным, в орган государственного надзора области сведения о размере остатка средств на специальном счете. Владелец специального счета обязан представлять ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, в орган государственного надзора области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме.

Директор



И.В. Михельсон