Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Если на общем собрании собственников жилья был выбран способ формирования фонда капремонта на специальном счёте, то в повестку собрания по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, должны быть включены следующие вопросы:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

Владельцем специального счета может быть:

а) товарищество собственников жилья;

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

в) региональный оператор.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам многоквартирного дома, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Согласно ст. 176 Жилищного Кодекса РФ, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте.

Для справки: согласно пункту 5 части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует выше указанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

6) установление минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом Российской Федерации минимального размера фонда капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД, фонд капремонта которых сформирован на спец.счёте, вправе установить минимальный размер этого фонда. В этом случае по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Что делать далее? При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счёт в выбранном собственниками банке.

Специальный счёт открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе, оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счёт открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (пункт 1 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных пунктами 1-6 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета (пункт 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

Согласно части 4 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквартирном доме.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован ЖК РФ. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк, со своей стороны, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Банк может осуществлять операции по перечислению со специального счета денежных средств на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, по списанию денежных средств в счет возврата кредитов, займов, полученных на проведение капитального ремонта, и на уплату процентов по ним по указанию владельца специального счета только на основании предоставленных документов, перечень которых утвержден ЖК РФ.

Согласно части 7 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Таким образом, и на специальном счете, и на счете регионального оператора ведется учет средств, поступивших на счет, в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта, отдельно в отношении каждого многоквартирного дома, а также в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

Если собственники, выбравшие способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, недобросовестно относятся к исполнению своих обязанностей по внесению средств, и при наступлении срока ремонта не смогли обеспечить его финансирование, то они будут принудительно переведены под управление регионального оператора. При заключении договора с региональным оператором необходимо предусмотреть, что региональный оператор будет иметь право вести претензионную работу.

По практике сбора платежей за коммунальные услуги, предоставляемые на общедомовые нужды, аналогичные сбору средств на капитальный ремонт, суды принимают иски от соседей, т.е. других собственников общего имущества в данном МКД, т.к. неплательщики нанесли ущерб им.

Если на общем собрании было решено изменить способ формирования фонда и перевести средства на счёт регионального оператора, то это решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счёта этого решения.

Несколько слов о счёте за капремонт.

Существует два варианта оплаты взноса на капитальный ремонт:

1. Единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 года № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» утверждена примерная форма платежного документа, в котором отдельной строкой выделяется плата за капитальный ремонт. В настоящее время в связи с введением обязательности уплаты взносов на капитальный ремонт в этот приказ вносятся изменения, направленные на совершенствование примерной формы платежного документа.

2. Отдельный платежный документ, выставляемый региональным оператором или, по его поручению, иным лицом.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя:

а) товарищества собственников жилья, осуществляющего управление многоквартирным домом и созданного собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, 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;

б) осуществляющих управление многоквартирным домом жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, и, соответственно, представление платежных документов для оплаты взносов на капитальный ремонт относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в многоквартирном доме включается в плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае банкротства владельца спец.счёта.

В соответствии с пунктом 6 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

Согласно пункту 7 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.