


«СОГЛАСОВАНО»

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель начальника ГЖИ РТ

Начальник Государственной
жилищной инспекции Республики
Татарстан


В.И. Маряшев
«__» _____ 2019 г.


С.А. Крайнов
«__» _____ 2019 г.

**Руководство
по соблюдению обязательных требований к обеспечению проведения
капитального ремонта, формированию фондов капитального ремонта.**

Введение.

Руководство по соблюдению обязательных требований подготовлено в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ).

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан (далее – ГЖИ РТ) является уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Татарстан, осуществляющим функции регионального государственного жилищного надзора.

ГЖИ РТ руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию, по контролю (надзору) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, строительства, градостроительной деятельности, энергосбережения, законами Республики Татарстан, указами Президента Республики Татарстан, постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан, а также осуществляет свою деятельность в рамках полномочий, определенных Положением о Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 №1068.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.12.2011 №1068, применительно к надзору за капитальным ремонтом многоквартирных домов полномочия ГЖИ РТ предусматривают осуществление контроля за соблюдением обязательных требований к формированию фондов капитального ремонта и соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям.

Порядок осуществления ГЖИ РТ контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям определен постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 30.03.2015 № 195.

1. Формирование фонда капитального ремонта. Специальный счет.

1.1. Выбор (изменение) способа формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии с пп. 1.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете отнесено к полномочиям общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятие вышеуказанных решений должно быть обеспечено более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

При принятии общим собранием собственников помещений дома решений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, решением такого собрания должны быть определены:

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) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта 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 установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

4) решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, осуществляется по согласованию с ним.

Категории владельцев специального счета (ч. 2, ч. 3 ст. 175 ЖК РФ):

а) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ;

б) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

в) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

г) региональный оператор.

Согласно ч. 5 ст. 170 ЖК РФ владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение 15 дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч. 1 ст. 172 ЖК РФ в установленные законодательством сроки.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Порядок уведомления владельцем специального счета органа государственного жилищного надзора определен ч. 1 ст. 172 ЖК РФ, ст. 12 Закона Республики Татарстан от 25.06.2013 № 52-ЗРТ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан» (далее – Закон № 52-ЗРТ).

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта определен нормами ст. 173 ЖК РФ.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 1 год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

1.2. Аккумуляирование взносов на капитальный ремонт на специальном счете.

В силу ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанностью собственника является несение бремени содержания, принадлежащего ему имущества.

Применительно к жилищным правоотношениям, указанная обязанность собственника помещения в многоквартирном доме реализуется путем внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии со структурой такой платы, установленной ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

Структура платы предусматривает:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 30.12.2013 г. № 1146 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Татарстан» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение трех месяцев после дня официального опубликования Программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Срок для наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт составляет - по истечении 3 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная в установленном порядке региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, в силу ст. 2 Закона № 52-ЗРТ возникает по истечении 6 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен этот многоквартирный дом.

При этом, Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ, ч. 4.1 ст. 2 Закона 52-ЗРТ).

В соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 29.06.2013 № 450 (с изменениями от 20.12.2018) минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан на 2019 год в размере 5,85 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, в месяц.

Следовательно, размер взноса на капитальный ремонт рассчитывается как произведение минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного указанным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан на общую площадь помещения, принадлежащего собственнику.

Источники формирования фонда капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ):

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;
- пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете (или счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта);
- доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта;
- средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со ст. 191 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Порядок начисления пени за ненадлежащее исполнение обязанности собственника по уплате взносов на капитальный ремонт предусмотрен ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ.

С 20.12.2017 в связи с вступлением в силу Федерального закона от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс

Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» на владельца специального счета (независимо от его категории) возложена обязанность по ведению учета средств, поступивших на специальный счет. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

- размере средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- кредитах, займах, привлеченных в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены ч. 2 ст. 155 ЖК РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 171 ЖК РФ).

1.3. Порядок предоставления сведений о состоянии специального счета.

В соответствии с ч. 3 ст. 172 ЖК РФ, ст. 12 Закона № 52-ЗРТ обязанностью владельца специального счета (ТСЖ, жилищного кооператива, управляющей организации, регионального оператора) является представление в орган государственного жилищного надзора сведений о состоянии специального счета:

- сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт;

- сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт;

- сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета;

- сведения о размере остатка средств на специальном счете;

- сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

В силу ст. 12 Закона № 52-ЗРТ указанные сведения представляются в форме документа на бумажном носителе, а также в форме электронного документа ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган, осуществляющий государственный контроль (надзор), сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде образует признаки состава административного правонарушения, предусмотренного ст. 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

1.4. Порядок осуществления капитального ремонта за счет средств, формируемых на специального счета.

В соответствии с пп. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта отнесено к полномочиям общего собрания собственников помещений в доме, принимаемом большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Перечень работ и услуг по капитальному ремонту финансирование которых осуществляется исходя из расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт определен ч. 1 ст. 166 ЖК РФ. В соответствии с ч.1 ст. 8 Закона № 52-ЗРТ указанный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных

(общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в конкретном (определенном) многоквартирном доме установлены региональной программой капитального ремонта.

В силу ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Согласно ч. 2 ст. 158 ЖК РФ финансирование расходов на капитальный ремонт предусмотрено за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

К иным не запрещенным законом источникам финансирования действующее законодательство относит соответствующие решения, принятые общим собранием собственников помещений дома (в том числе привлечение кредитных, заемных средств), средства государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта, а также дополнительно собранные средства (взносы) на капитальный ремонт.

Для совершения банком операций по перечислению со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме является обязательным предоставление следующих документов (ч. 4 ст. 177 ЖК РФ):

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. Предоставление акта приемки не требуется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Следует обратить внимание, что с 20.12.2017 вступило в силу требование о том, что договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме должен предусматривать установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ,

а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

2. Перечень нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, проверка которых проводится в рамках мероприятий по контролю:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (ст. 20, разделы VI, IX);
- Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Закон Республики Татарстан от 25 июня 2013 года № 52-ЗРТ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан»;
- приказ Государственной жилищной инспекции Республики Татарстан от 30.10.2018 № 431 «Об утверждении порядка предоставления сведений в Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан специализированной некоммерческой организацией (региональным оператором), осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и владельцем специального счета».

3. При проведении проверок ГЖИ РТ проводится:

Оценка процедуры организации и соблюдения требований ЖК РФ к проведению общего собрания собственников помещений дома по вопросам выбора (изменения) способа формирования фонда капитального ремонта, т.е. анализ представляемых документов: сообщение о предстоящем проведении общего собрания, порядок уведомления собственников помещений дома, результаты волеизъявления собственников, наличие решений о принятии собственниками (общим собранием) существенных условий по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, установление подтвержденного кворума для принятия решений. По итогам оценки делается вывод с отражением сведений, в том числе наличия (отсутствия) признаков недействительности, ничтожности протокола общего собрания.

Оценка действий владельца специального счета по аккумулированию взносов на капитальный ремонт на специальный счет (анализ начислений и поступлений взносов; применяемый при начислениях размер взноса на капитальный ремонт с точки зрения соответствия/несоответствия минимальному размеру, установленному нормативным правовым актом Кабинета Министров Республики Татарстан; полнота формирования фонда капитального ремонта).

Соблюдение/несоблюдение порядка предоставления сведений, отражение данных о привлечении/не привлечении к административной ответственности по ст. 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Оценка процедуры организации и проведения общего собрания собственников помещений дома по вопросу осуществления капитального ремонта, т.е. анализ представляемых документов: сообщение о предстоящем проведении общего собрания, порядок уведомления собственников помещений дома, результаты волеизъявления собственников, наличие решений о принятии собственниками (общим собранием) существенных условий по вопросам капитального ремонта, финансирования работ (услуг) со специального счета, установление подтвержденного кворума для принятия решений по результатам мониторинга. По итогам оценки делается вывод с отражением сведений, в том числе наличии (отсутствии) признаков недействительности, ничтожности протокола общего собрания.

4. Соответствие деятельности регионального оператора установленным требованиям.

1. Предмет(ы) проверки определен(ы) пунктом 3 Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 30.03.2015 № 195.

2. Перечень нормативных правовых актов, устанавливающих обязательные требования, проверяемые в рамках проверки:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (ст. 20, раздел IX);
- Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Закон Республики Татарстан от 25 июня 2013 года № 52-ЗРТ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Татарстан»;
- постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 30.03.2015 № 195 «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям».

При проведении проверок ГЖИ РТ проводится:

Оценка порядка направления собственникам помещений дома, формирующим фонд капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора платежных документов.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

По общему правилу (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ) плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Региональный оператор представляет собственнику платежные документы своими силами или силами третьих лиц по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос (пп. 9 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ, ч. 2.1 ст. 8 Закона № 52-ЗРТ).

Оценка порядка аккумулирования взносов на капитальный ремонт включает в себя анализ информации о привлечении региональным оператором к действиям по выставлению платежного документа расчетных (платежных) агентов; заключение агентского договора; применение/не применение мер к начислению пени; полнота проведенных начислений по взносам на капитальный ремонт.

Оценка соблюдения порядка направления собственникам помещений многоквартирного дома предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта, предусматривает анализ сведений о сроках направления предложений, о количестве и порядке их направления по результатам мониторинга капитального ремонта.

Оценка соблюдения исполнения функций технического заказчика по результатам мониторинга капитального ремонта.

Оценка соблюдения порядка представления сведений, подлежащих представлению в соответствии с ч. 7 ст. 177 и ст. 183 ЖК РФ, иных сведений, подлежащих представлению региональным оператором. Оценке подлежит соблюдение региональным оператором сроков, полноты предоставления сведения по запросам собственников помещений в многоквартирном доме.

