

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
НА ТЕРРИТОРИИ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
(Региональный фонд КРМДКК)**

Руководителю управляющей
организации

Ады Лебедевой ул., д. 101а, 3 этаж,
г. Красноярск, 660099
ИНН/КПП 2466266666/246601001
ОГРН 1132468055268

15.12.2014 № 02-013/2014

На № _____

**О начислении взносов
на капитальный ремонт**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) каждый многоквартирный дом должен формировать фонд капитального ремонта.

Законодательством предусмотрены 2 способа формирования фондов:

- формирование на счете регионального оператора (несколько домов на одном счете);
- формирование на специальном счете (один дом на одном счете).

При формировании фонда на специальном счете, владельцем данного счета может как товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), так и региональный оператор.

Функции регионального оператора, по отношению к специальному счету, сводятся к следующему:

- открыть и закрыть специальный счет на свое имя (статья 176 ЖК РФ);
- представить в орган государственного жилищного надзора уведомление об открытии счета, сведения об поступлении взносов на капитальный ремонт и о размере остатка средств на специальном счете (статья 172 ЖК РФ);
- подача банку указаний о необходимости совершения операций по специальному счету (статья 177 ЖК РФ).

Других полномочий регионального оператора, связанных с организацией формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в ЖК РФ не содержится.

В тоже время, согласно части 3 статьи 189 ЖК РФ лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (в данном случае управляющая организация) обязано представить собственникам 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 другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Т.е. по сути, управляющая организация является организацией, ответственной за проведение капитального ремонта такого дома.

Чтобы представить собственникам предложения, указанные в части 3 статьи 189 ЖК РФ, управляющая организация должна обладать всеми возможными сведениями о наличии средств на счете, стоимости предполагаемых работ и т.д. Для этого, управляющая организация должна провести работу по организации системы формирования фонда (накопления средств) и системы проведения ремонтов (финансирование выполненных работ).

Для организации подобной деятельности действующее законодательство наделило управляющую организацию следующими полномочиями.

Согласно части 2 статьи 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом, взнос на капитальный ремонт является составляющей частью платы за жилое помещение.

В соответствии с частью 7 статьи 155 ЖК РФ в многоквартирных домах, управление которых осуществляется управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится этой управляющей организацией, за исключением случаев предусмотренных частью 7.1 статьи 155 ЖК РФ и статьей 171 ЖК РФ.

Статья 171 ЖК РФ устанавливает 2 ограничения:

- если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то взнос на капитальный ремонт оплачивается на основании платежных документов, представленных региональным оператором;
- если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, то взнос уплачивается на такой специальный счет.

Анализируя в совокупности вышеуказанные нормы, можно сделать следующие выводы:

- управляющая организация должна организовать систему начисления и систему сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе взноса на капитальный ремонт;
- если фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете регионального оператора, то оплата взносов осуществляется на основании платежных документов, подготовленных региональным оператором;
- если фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, то платежные документы, должна готовить управляющая организация, но взнос на капитальный ремонт должен уплачиваться на специальный счет.

Т.е. несмотря на то, что фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор,

всю работу по начислению взносов на капитальный ремонт, организацию системы сбора взносов и, в последствие, организацию проведения ремонтных работ, должна организовать и провести управляющая организация.

Подготовка платежных документов, учитывающих требования части 2 статьи 171 ЖК РФ, может быть выполнена следующими способами:

Способ 1. Печать отдельного платежного документа, по которому будет вноситься взнос на капитальный ремонт, а также проценты за несвоевременную оплату.

Для этого рекомендуем применять примерную форму платежного документа, утвержденную приказом Минрегионразвития РФ от 19.09.2011 № 454 (далее – платежный документ).

Платежный документ должен содержать следующие обязательные атрибуты:

- в разделе 1 указываются сведения об исполнителе услуг – в данном случае отражается информация об управляющей организации;

- в разделе 2 отражается информация о получателе платежа по данной квитанции и банковские реквизиты получателя. В данном случае в качестве получателя платежа выступает Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края (Региональный фонд КРМДКК). В качестве банковских реквизитов указываются реквизиты специального счета, открытого в рамках статьи 175 ЖК РФ на имя регионального оператора.

Способ 2. В платежный документ, в котором отражаются начисления по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальные услуги добавляются отдельные строки: «Взнос на капитальный ремонт» и «Проценты за несвоевременную оплату».

Для того чтобы в данном случае реализовать требования части 2 статьи 171 ЖК РФ необходимо в разделе 2 платежного документа указать двух получателей платежа.

Получатель № 1 – это управляющая организация, указывается наименование и реквизиты банковского счета управляющей организации, виды услуг (плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за коммунальные услуги), отражается сумма к оплате, за исключением взноса на капитальный ремонт и процентов за несвоевременную оплату.

В качестве получателя № 2 указывается Региональный фонд КРМДКК, указываются банковские реквизиты специального счета, открытого в рамках статьи 175 ЖК РФ. По графе «Виды услуг» отражаются взнос на капитальный ремонт и проценты за несвоевременную оплату. Кроме того, отражается соответствующая сумма к оплате, которая учитывает только взнос на капитальный ремонт и проценты за несвоевременную оплату.

Обращаем Ваше внимание, что проценты за несвоевременную оплату должны уплачиваться в фонд капитального ремонта многоквартирного дома. Проценты, в отличии от пени, не являются доходом управляющей

организации, а являются одним из источников наполнения фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ).

Важно отметить, что при применении общего платежного документа, в котором указаны два получателя платежа, должны выдаваться два кассовых чека, т.е. должно быть осуществлено две операции оплаты: одна операция по оплате услуг для получателя № 1, другая операция по оплате услуг для получателя № 2.

Помимо доставки платежных документов управляющей организации необходимо организовать систему сбора взносов. Сборов может быть реализован как через кассы управляющей организации, так и с использованием услуг платежных агентов.

При осуществлении сборов через кассы, управляющая организация должна инкассировать поступившую оплату в целом на свой расчетный счет. Из поступившей оплаты, выделяется плата по взносам (как отмечено выше, выдаются отдельные чеки, поэтому управляющая организация точно знает размер поступивших взносов) и перечисляется на специальный счет, владельцем которого является региональный оператор. Периодичность перечисления средств, рекомендуем использовать такую же, какая установлена постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

При использовании услуг платежных агентов, схема движения денежных средств должна быть следующей.

Деятельность по приему платежей платежными агентами урегулирована Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ (далее – Закон № 103-ФЗ). В соответствии с данным законом, управляющая организация является поставщиком услуги, т.к. именно управляющая организация обязана обеспечить наполнение фонда капитального ремонта, несмотря на то, что владельцем специального счета является региональный оператор.

В соответствии с частями 15, 18 статьи 4 Закона № 103-ФЗ платежный агент, принимая платежи от граждан, обязан вносить их на специальный банковский счет платежного агента. Поставщик услуг (т.е. управляющая организация) в свою очередь обязана использовать специальный банковский счет поставщика для приема платежей от платежного агента. Номера специальных банковских счетов, открываемых в рамках реализации Закона № 103-ФЗ, начинаются с цифр 40821.

Со специального счета поставщика управляющая организация обязана перечислить средства на специальный счет, открытый в рамках статьи 175 ЖК РФ. Периодичность перечисления средств, рекомендуем использовать такую же, какая установлена постановлением Правительства РФ от 28.03.2012 № 253.

В соответствии с частью 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления, одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений) в течение оговоренного срока за плату обязуется

выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, возмещение расходов, связанных с печатью и доставкой квитанций должно осуществляться за счет средств собственников помещений многоквартирного дома. Указанные средства должны быть предусмотрены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения. В соответствии с Законом № 103-ФЗ оплата услуг платежных агентов может осуществляться как поставщиком услуг, так и путем взимания комиссии с плательщика (физического лица).

В любом случае, вопрос оплаты собственниками расходов, связанных с организацией системы капитального ремонта должен решаться на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (часть 7 статьи 156 ЖК РФ).

Обращаем Ваше внимание на следующее обстоятельство. Договором специального счета, открытого в рамках статьи 175 ЖК РФ, на имя регионального оператора, могут предусматриваться платежи банку, связанные с открытием и ведением данного счета. В соответствии с действующим законодательством, оплата данных расходов не может осуществляться региональным оператором.

Согласно, части 1 статьи 170 ЖК РФ средства взносов на капитальный ремонт, проценты за несвоевременную оплату и проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта. При этом, в соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонт могут быть направлены только на проведение работ по капитальному ремонту, а также на погашение кредитов и процентов по ним, связанных с проведением капитального ремонта.

Таким образом, расходы на открытие и обслуживание специального счета, открытого в рамках статьи 175 ЖК РФ на имя регионального оператора, не могут быть оплачены региональным оператором, а также не могут быть оплачены за счет взносов, поступающих от собственников.

Договором банковского счета, как правило, предусмотрено, что расходы за ведение счета списываются в безакцептном порядке со счета. Учитывая, что на счете находятся только средства, внесенные собственниками, подобное использование средств будет являться нарушением. В целях выполнения требования действующего законодательства, управляющая организация обязана на данный счет перечислять дополнительные средства, покрывающие расходы, списываемые банком за содержание счета.

Если физические лица будут производить оплату взносов в кассу управляющей организации либо через платежных агентов, то юридические лица будут перечислять средства напрямую на специальный счет.

Для корректного начисления взносов на очередной месяц необходимо иметь сведения о поступившей оплате от собственников. Учитывая, что владельцем специального счета является региональный оператор, выписку о поступивших платежах на специальный счет может дать региональный оператор. В свою очередь региональный оператор, должен отчитываться в орган государственного жилищного надзора о состоянии специального счета, в том числе предоставлять сведения о задолженности собственников по взносам. Данной информацией обладает только организация, которая производит начисление взносов.

В целях взаимовыгодного сотрудничества между региональным фондом и управляющей организацией должен быть заключен договор информационного обмена. По которому, региональный оператор обязуется ежемесячно предоставлять выписку с банковского счета, а управляющая организация ежеквартально обязана предоставлять сведения о начислении взносов и задолженности собственников. Форму договора информационного обмена можно скачать на сайте регионального оператора по адресу: www.fondkr24.ru/documents/blanks. Заполненную форму просим направить региональному оператору по адресу: 660099, Ады Лебедевой ул., д. 101а, г. Красноярск.

Генеральный директор
Регионального фонда КРМДКК



Н.И. Авдеева