

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

Председателю правления
товарищества собственников жилья
или жилищного кооператива

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

15.12.14 № 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) (далее – ТСЖ), так и региональный оператор.

Рассмотрим требования законодательства, когда дом формирует фонд капитального ремонта на специальном счете и владельцем счета является 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 ТСЖ) 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 ТСЖ является организацией, ответственной за проведение капитального ремонта такого дома.

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

Для организации подобной деятельности действующее законодательство наделило ТСЖ следующими полномочиями.

В соответствии с частью 5 статьи 155 ЖК РФ члены ТСЖ оплачивают вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления ТСЖ, в том числе уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со 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:

- обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт, с оплатой коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт уплачиваются в порядке, определенном органом управления ТСЖ;

- взнос на капитальный ремонт должен уплачиваться на специальный счет.

Т.е. по сути на ТСЖ возлагается работа по организации системы сбора средств – начисление, доставка квитанций, организация системы сбора, претензионная работа как по платежам за текущее содержание и коммунальные услуги, так и по взносам на капитальный ремонт.

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 о ТСЖ;

- 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 ТСЖ, указывается наименование ТСЖ, реквизиты банковского счета ТСЖ, 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 отличие от пени, не являются доходов ТСЖ, 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 ТСЖ необходимо организовать систему сбора взносов. Сборов может быть реализован как через кассы ТСЖ, так и с использованием услуг платежных агентов.

При осуществлении сборов через кассы, ТСЖ должно инкассировать поступившую оплату в целом на свой расчетный счет. Из поступившей

оплаты, выделяется плата по взносам (как отмечено выше, выдаются отдельные чеки, поэтому ТСЖ 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, ТСЖ является поставщиком услуги.

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. ТСЖ) в свою очередь обязан 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 ТСЖ обязано 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.

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 членов ТСЖ (пункт 4 части 2 статьи 145 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, ТСЖ на данный счет должно перечислять дополнительные средства, покрывающие расходы, списываемые банком за содержание счета.

Если физические лица будут производить оплату взносов в кассу ТСЖ 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 ТСЖ должен быть заключен договор информационного обмена. По которому, региональный оператор обязуется ежемесячно предоставлять выписку с банковского счета, а ТСЖ ежеквартально обязано 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