



АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОСЕЛЬСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Санкт-Петербургское
государственное казенное учреждение
«Жилищное агентство Красносельского района
Санкт-Петербурга»

(Красносельское РЖА)

пр. Ветеранов, д.131, Санкт-Петербург, 198329
Тел. (812) 736-6814, факс (812) 736-6844
E-mail: Guzhakra@yandex.ru
ОКПО 03323927, ОКОГУ 49003, ОКАТО 40279563000,
ОГРН 1037819001384, ИНН/КПП 7807025800/780701001

Генеральным директорам
управляющих организаций

23.12.2014 № 4180

На № _____ от _____

Уважаемые руководители!

В связи обращением государственной жилищной инспекции № 02-15579/14-0-0 от 04.12.2014 прошу Вас разместить на своём сайте разъяснения по формированию фонда капитального ремонта в многоквартирном доме.

Приложение на 5-х листах.

Директор

В.И. Терешкин

Меркулова Т.А.
456-12-68

РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса 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 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).

Данное решение принимается собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствии со ст.44-48 Жилищного кодекса РФ.

При этом необходимо отметить, что в соответствии с ч.1.1 ст.44, ч.1 ст.46 Жилищного кодекса РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с ч.5 ст.170 Жилищного кодекса РФ, ч.1 ст.2 Закона Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге утверждена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84 и опубликована 21 февраля 2014 года. Следовательно, решение о выборе

способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано в срок до 21 августа 2014 года включительно.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок до 21 августа 2014 года включительно не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован (например, не открыт специальный счет), администрация района принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Также администрация района принимает решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае если решение общего собрания собственников о формировании фонда капитального ремонта было принято с нарушениями жилищного законодательства, например:

- решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта было принято собственниками помещений, обладающими менее чем две третьих голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме;

- решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете принято на общем собрании членов товарищества, кооператива, а не собственников помещений.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, где на общем собрании было принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, но счет не был открыт до 21 августа 2014 включительно, или данное решение принято с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, на основании распоряжения администрации района формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Статьей 173 Жилищного кодекса РФ установлено, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время.

Чтобы изменить способ формирования фонда капитального ремонта необходимо, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме провели общее собрание собственников и приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст.ст.44-48, 173 Жилищного кодекса РФ, ст.2 Закона Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге».

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, вступает в силу через один год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. 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 один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Также, владельцы специального счета в соответствии со ст.172 Жилищного кодекса РФ, ст.4 Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» обязаны ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представлять в Инспекцию в электронной форме заверенные электронной подписью документы, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Формы электронных документов и порядок предоставления сведений утверждены распоряжением Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 24.03.2014 № 20-р «Об утверждении Порядка ведения реестра уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, реестра специальных счетов, а также предоставления сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома на специальный счет и на счет регионального оператора», которое размещено на странице Инспекции в сети Интернет по адресу: <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekcija/obyazannost-predostavleniya-vedomlenij-o-vybranном-sobstvennikami-pom/>.

На основании изложенного, владельцам специальных счетов необходимо представить в Инспекцию вышеуказанные сведения первый раз до 15 января 2015 года, далее ежеквартально.

Непредставление либо несвоевременное предоставление в установленный срок вышеуказанных сведений либо представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде является административным правонарушением, предусмотренным ст.19.7 КоАП РФ.

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.ст. 44-48, 175 ЖК РФ, на котором принять решение об изменении способа формирования капитального ремонта на счете Регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней направить Региональному оператору

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через один год после направления Региональному оператору соответствующего решения

До вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта открыть специальный счет

На общем собрании должны быть приняты следующие решения:

- 1) об изменении способа формирования фонда капитального ремонта с формирования фонда на счете регионального оператора на формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Санкт-Петербурга;
- 3) о перечне 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;
- 4) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 5) о владельце специального счета (кто может быть владельцем специального счета указано в ч.4.2, 3 ст.175 Жилищного кодекса РФ);
- 6) о кредитной организации, 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 требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается перешедшим на рассмотрение регионального оператора

В случае если в качестве владельца специального счета выбран Региональный оператор, специальный счет открывается Региональным оператором самостоятельно

В течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета представить в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет

Порядок проведения собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.ст. 44-48 ЖК РФ на котором принять решение об изменении способа формирования капитального ремонта на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора

Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.ст. 44-48 ЖК РФ на котором принять решение об изменении способа формирования капитального ремонта на специальном счете на формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней направить владельцу специального счета, а также направить данное решение в адрес Регионального оператора

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения

В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора