

Руководство
по соблюдению обязательных требований к формированию, сохранности и
целевому расходованию средств фонда капитального ремонта в рамках
осуществления регионального государственного жилищного надзора

Введение

Руководство по соблюдению обязательных требований (далее – Руководство) разработано в целях профилактики нарушений обязательных требований к формированию, сохранности и целевому расходованию средств фонда капитального ремонта, соблюдение которых является предметом регионального государственного жилищного надзора.

Целью руководства является разъяснение подконтрольным субъектам обязательных требований к формированию, сохранности и целевому расходованию средств фонда капитального ремонта.

Обязательные требования к формированию, сохранности и целевому расходованию средств фонда капитального ремонта содержатся в следующих нормативных правовых актах:

Жилищный кодекс Российской Федерации;

Закон УР № 64-РЗ от 22.10.2013 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» (далее – Закон УР № 64-РЗ);

постановление Правительства УР № 608 от 30.12.2013 «Об утверждении порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счёт взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств»;

постановление Правительства УР № 609 от 30.12.2013 «Об утверждении порядка предоставления сведений владельцем специального счёта и региональным оператором»;

постановление Правительства УР № 54 от 24.02.2015 «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Удмуртской Республики»;

постановление Правительства Удмуртской Республики № 314 от 10.07.2017 «Об установлении Порядка передачи документов и информации, связанных с формированием фонда капитального ремонта, владельцу специального счёта и (или) региональному оператору при изменении способа формирования фонда капитального ремонта»;

постановление Правительства Удмуртской Республики от 02.12.2017 г. № 512 «Об утверждении Порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике и установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту»;

постановление Правительства Удмуртской Республики от 02.12.2017 г. № 511 «Об утверждении Порядка представления собственникам помещений в

многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

постановление Правительства УР от 23.07.2019 г. № 297 «Об утверждении Порядка представления сведений владельцем специального счета, региональным оператором в орган государственного жилищного надзора Удмуртской Республики».

Осуществление контроля за сохранностью и целевым использованием средств фонда капитального ремонта

Главное управление по государственному надзору УР осуществляет свою деятельность на основании положения, утвержденного Постановлением Правительства Удмуртской Республики № 588 от 29.12.2017г., и является исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного надзора и лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 30.12.2013 № 608 утвержден Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечением сохранности этих средств (далее - Порядок).

Согласно пункту 8 Порядка контроль за обеспечением сохранности средств на капитальный ремонт осуществляется на предмет:

1) соответствия размера начисленных собственникам помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме размеру уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме таких взносов;

2) соответствия остатка денежных средств на специальном счете сумме уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме с учетом средств на капитальный ремонт, использованных для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) соблюдения региональным оператором порядка размещения временно свободных денежных средств, установленного попечительским советом регионального оператора.

Контроль за целевым расходованием средств на капитальный ремонт осуществляется на предмет (п. 7 Порядка):

1) соответствия размера средств на капитальный ремонт, направленных региональным оператором для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, размеру предельной

стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенной Правительством Удмуртской Республики;

2) соответствия услуг и (или) работ, выполненных и (или) оплаченных региональным оператором, перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленному Законом УР № 64-РЗ, региональной программой капитального ремонта и (или) краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта;

3) соответствия услуг и (или) работ, оплаченных владельцем специального счета, перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленному Законом УР № 64-РЗ, региональной программой капитального ремонта и (или) краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта;

4) соблюдения региональным оператором порядка проведения открытого конкурсного отбора на оказание услуг, проведение работ по капитальному ремонту, установленного Правительством Удмуртской Республики;

5) соблюдения региональным оператором соответствия порядка приемки и (или) оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона УР № 64-РЗ и заключенным договорам на оказание услуг, проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

6) соблюдения владельцем специального счета соответствия порядка оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации и заключенным договорам на оказание услуг, проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

7) соблюдения владельцем специального счета и региональным оператором решения (решений) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Обязанность по предоставлению владельцами специальных счетов и региональным оператором отчетов о формировании фондов капитального ремонта в МКД, расположенных на территории Удмуртской Республики

В соответствии с ч.3 ст.172 ЖК РФ и ч.2 ст.14 Закона УР № 64-РЗ владелец специального счета обязан ежемесячно до пятого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, представлять в региональный орган государственного жилищного надзора 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 с приложением заверенных копий договоров на выполнение работ и (или) оказание услуг по капитальному ремонту и актов выполненных работ, сведения о размере остатка средств на специальном счете.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 23.07.2019г. № 297 утвержден Порядок представления сведений владельцем специального счета, региональным оператором в орган государственного жилищного надзора Удмуртской Республики.

Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 14 Закона УР № 64-РЗ и устанавливает перечень сведений, подлежащих представлению в орган государственного жилищного надзора Удмуртской Республики владельцем специального счета, региональным оператором, форму и порядок представления таких сведений.

Жилищная инспекция Управления по надзору УР также рекомендует в отчетах проставлять контактный номер исполнителя, а при отправлении в электронном виде в формате Microsoft Excel на адрес электронной почты kapremont@gun.udmr.ru в названии файла обозначить наименование владельца специального счета и через запятую период отчетности.

За непредставление сведений в установленный срок либо за несвоевременное представление сведений о формировании фондов капитального ремонта в жилищную инспекцию Управления по надзору УР предусмотрена административная ответственность по статье 19.7 КоАП РФ в виде предупреждения или наложения административного штрафа на должностных лиц - от трехсот до пятисот рублей; на юридических лиц - от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

Наиболее часто выявляемые нарушения при осуществлении регионального государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований к формированию фонда капитального ремонта

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в нарушение порядка проведения и оформления результатов общего собрания собственников МКД, либо с ненадлежащим кворумом, необходимым для принятия указанного решения.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, выполнение которых финансируется за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, осуществляется строго в соответствии с Региональной программой капитального ремонта в УР, утвержденной постановлением Правительства УР № 186 от 19.05.2014 г.

Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Удмуртской Республики утвержден постановлением Правительства УР от 24.02.2015 г. № 54.

Решение о проведении капитального ремонта принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

2. Нарушение требований к формированию фонда капитального ремонта, в том числе к сохранности фонда капитального ремонта.

Сбор взносов на капитальный ремонт должен осуществляться только на специальный счет, открытый в целях формирования фонда капитального ремонта

общего имущества многоквартирного дома, поскольку взносы на капитальный ремонт имеют целевое назначение (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ).

3. Нарушение требований к целевому использованию средств фонда капитального ремонта.

Собранные средства фонда капитального ремонта могут быть израсходованы только на работы по капитальному ремонту, определенные Законом УР от 22.10.2013 г. № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике», и включают в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) изготовление и экспертизу проектной документации на работы (услуги), указанные в пунктах 1-6, 9 настоящей части, в целях проведения капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение ее экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- 8) обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома;
- 9) ремонт систем и средств противопожарной защиты;
- 10) услуги по строительному контролю.

4. Непередача документации, связанной с формированием фондов капитального ремонта, вновь избранному владельцу специального счета либо региональному оператору при смене способа формирования фонда капитального ремонта.

5. Неперечисление денежных средств предыдущим владельцем специального счета на вновь открытый специальный счет.

6. Несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений об открытии специального счета.

Ч. 1 ст. 172 ЖК РФ 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 частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

7. Несвоевременное предоставление, либо не предоставление сведений, предусмотренных ч. 3 ст. 172 ЖК РФ:

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 соответствии с ч. 3 ст. 14 Закона УР № 64-РЗ сведения предоставляются ежемесячно до пятого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в том числе в электронной форме.

8. Неверное предоставление сведений, предусмотренных ч.3 ст. 172 ЖК РФ

На сайте жилищной инспекции Управления по надзору УР во вкладке «Капитальный ремонт» (<http://gzhi.udmurt.ru/kaprepayer/>) размещена форма предоставления сведений, с разъяснениями по заполнению. Порядок представления сведений владельцем специального счета, региональным оператором в орган государственного жилищного надзора Удмуртской Республики утвержден постановлением Правительства Удмуртской Республики от 23.07.2019г. № 297.

Рекомендации в целях недопущения нарушения законодательства при организации работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

1. При организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, прежде всего, необходимо определить вид работ по капитальному ремонту в соответствии с перечнем работ, определенным ст. 7 Закона УР №64 от 22.10.2013.

2. Отслеживать сроки выполнения работ по капитальному ремонту по каждому МКД в соответствии с региональной программой.

3. В случае, если наступил срок проведения работ по региональной программе, но техническая необходимость в проведении работ отсутствует, либо наоборот есть необходимость проведения работ, но срок их проведения не наступил, необходимо перенести сроки проведения капитального ремонта в соответствии с порядком, утв. Постановлением Правительства УР от 24.02.2015г. №54 «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Удмуртской Республики».

4. Капитальный ремонт общего имущества в МКД, проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в соответствии со ст. 189 ЖК РФ.

5. После выполнения работ, необходимо согласовать акты выполненных работ с уполномоченным собственниками помещений в МКД лицом.

6. Владелец специального счета, после проведения работ по капитальному ремонту обязан уведомить орган местного самоуправления не позднее 1 месяца со дня подписания актов выполненных работ.