

РЕГЛАМЕНТ

по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта МКД

Термины, используемые в настоящем регламенте.

МКД – многоквартирный дом;

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

ФЭО – финансово-экономический отдел;

ИРЦ – информационно-расчетный отдел;

РО – региональный оператор;

ГЖИ – Государственная жилищная инспекция.

Часть 1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

1. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 6 месяцев после опубликования Республиканской программы капитального ремонта в которую включен дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

2. Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (далее – МКД) необходимо провести общее собрание собственников помещений в МКД.

Порядок проведения общего собрания определен статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в очной, очно-заочной или заочной форме голосования (ст. 44¹ ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст.46 ЖК

РФ). (Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений МКД приведена в приложении 1 к Регламенту).

3. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется выбранному владельцу специального счета или региональному оператору. Рекомендуем направлять копии протокольных решений в администрации муниципальных образований для сведения.

4. Протокол решения собственников о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (в случае выбора формирования фонда капремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого определен региональный оператор) представляется в приемную руководителя НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – НО «Фонд капремонта»). После регистрации указанный протокол передается в юридический отдел Фонда. Сотрудниками юридического отдела полученный протокол в течение 5 рабочих дней изучается по существу и готовится заключение по данному протоколу:

- о соответствии его требованиям действующего законодательства;
- о дате вступления протокольных решений в законную силу.

5. Указанное в п.4 заключение представляется в ФЭО, копия заключения направляется уполномоченному лицу, представившему протокол в НО «Фонд капремонта».

Специалист ФЭО вносит данные представленного протокола в реестр протоколов общего собрания собственников. Бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР. После этого специалист ФЭО формирует папку по каждому дому, в которую подшивает полученный протокол.

Все имеющиеся документы (протокол, заключение, иные документы) сканируются и создается электронная база данных по каждому дому. Протокол и иные документы, связанные с выбором способа формирования фонда капитального ремонта дома сотрудниками ФЭО отображаются в электронной базе данных ГИС ЖКЖ. В дальнейшем при поступлении других документов, касающихся способа формирования фонда капремонта данного МКД, все документы подшиваются в папку по данному адресу с отображением в ГИС ЖКХ. Таким образом формируется «история формирования фонда капремонта МКД».

6. Если в качестве способа формирования фонда капитального ремонта определен региональный оператор («общий котел»), то:

1) до наступления обязанности по уплате взносов в фонд капитального ремонта региональный оператор обращается в управляющую компанию (ТСЖ, ЖСК) с предложением представить информацию о помещениях и собственниках данного МКД с целью открытия лицевых счетов каждому собственнику;

2) по истечении 8 месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капремонта наступает обязанность по уплате взносов в фонд капитального ремонта и региональный оператор начинает осуществлять начисление взносов по лицевым счетам в данном доме и доставку квитанций владельцам лицевых счетов.

7. Если в качестве способа формирования фонда капитального ремонта определен специальный счет, владельцем которого является региональный оператор, то:

1) до наступления обязанности по уплате взносов в фонд капитального ремонта бухгалтерия открывает в выбранной собственниками МКД кредитной организации специальный банковский счет;

2) в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета региональный оператор (бухгалтерия) направляет в Госжилинспекцию Чувашии уведомление о выбранном собственниками помещений МКД способе формирования фонда капремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД, уведомления банка об открытии специального счета.

После того, как региональный оператор, выбранный владельцем специального счета, откроет в кредитной организации специальный банковский счет, специалисты ФЭО ежемесячно до 4 числа месяца, следующего за отчетным, представляют в ГЖИ сведения по данному специальному счету в установленной форме.

Дважды в месяц региональный оператор предоставляет уполномоченному лицу, выбранному собственниками помещений для оказания услуг по предоставлению платежных документов, сведения о поступлении средств на специальный банковский счет. Уполномоченное лицо ежемесячно в срок до 2 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет региональному оператору сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт (в соответствии со ст. 6¹ Закона Чувашской Республики от 30.07.2013 №41) по форме, предлагаемой региональным оператором.

Часть 2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (*Примерная форма протокола общего собрания собственников помещений МКД приведена в приложении 2 к Регламенту*).

2. Для изменения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома (с «общего котла» РО на спецсчет или со спецсчета в «общий котел» РО) необходимо провести общее собрание собственников помещений в доме.

Порядок проведения общего собрания определен статьями 44-48 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в очной, очно-заочной или заочной форме голосования (ст. 44 ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

3. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем, или имеется подлежащая за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате капитального ремонта такого дома, принятие собственниками решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

4. В случае, если формирование фонда капитального ремонта МКД осуществляется на счете регионального оператора для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники должны принять решение о:

- размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который должен быть не ниже минимального размера по Чувашской Республике, установленного нормативным правовым актом Кабинета Министров Чувашской Республики;

- о владельце специального счета;

- о кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет (в соответствии с ч. 2 ст. 176 ЖК РФ кредитная организация должна быть выбрана из перечня, ежеквартально размещаемого Центробанком РФ на своем сайте, а владелец специального счета в соответствии с ч. 2¹ ст. 176 ЖК РФ должен осуществлять контроль за соответствием кредитной организации требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ);

- о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, об определении порядка предоставления платежных документов и о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется выбранному владельцу специального счета, на который перечисляются такие взносы или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

6. 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 (с момента регистрации входящего документа с протокольным решением собственников) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом в адрес регионального оператора выбранный владелец специального счета должен представить уведомление об открытии специального банковского счета и договор с кредитной организацией на открытие специального банковского счета, после чего в течение 5 дней после вступления протокольного решения собственников в силу

региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет в соответствии с представленными реквизитами в уведомлении и договоре специального банковского счета.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на спецсчете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений МКД. В данном случае владелец специального счета перечисляет средства собственников на счет регионального оператора.

7. После регистрации в приемной НО «Фонд капремонта» протокольного решения собственников об изменении способа формирования фонда капремонта МКД данный протокол направляется для изучения в юридический отдел. Сотрудниками юридического отдела полученный протокол в течение 5 рабочих дней изучается по существу и готовится заключение по данному протоколу:

- о соответствии его требованиям действующего законодательства;
- о дате вступления протокольных решений в законную силу.

8. Указанное в п.7 заключение представляется в ФЭО, копия заключения направляется уполномоченному лицу, представившему протокол в НО «Фонд капремонта».

Специалист ФЭО вносит данные представленного протокола в реестр протоколов общего собрания собственников, после чего формирует папку по каждому дому, в которую подшивает полученный протокол.

Все имеющиеся документы (протокол, заключение, иные документы) сканируются и создается электронная база данных по каждому дому. В дальнейшем при поступлении других документов, касающихся способа формирования фонда капремонта данного МКД, все документы подшиваются в папку по данному адресу. Таким образом формируется «история формирования фонда капремонта МКД».

9. Если формирование фонда капремонта МКД осуществляется на счете регоператора и в протоколе об изменении способа формирования фонда капремонта МКД выбран переход на специальный счет, то:

А) если владельцем спецсчета выбран регоператор, то:

- по истечении 11 месяцев с момента поступления протокольного решения собственников ФЭО готовит лист ознакомления с протоколом, формирует файл со всеми документами по данному дому и представляет протокол с листом ознакомления в ИРЦ, ЮРО и бухгалтерию;

- по истечении 1 года бухгалтерия регоператора открывает в выбранной кредитной организации специальный счет, куда зачисляются денежные средства, накопленные по данному дому, запрашивает в ПАО Сбербанк префикс спецсчета МКД;

- ФЭО готовит сальдовую ведомость по дому, представляет ее в бухгалтерию и в уполномоченную организацию, указанную в протокольном решении собственников. В дальнейшем формирование платежных документов будет осуществлять уполномоченная организация, а зачисление взносов собственников МКД будет осуществляться на специальный банковский счет;

- бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР.

Начиная с месяца, следующего за переходом МКД на спецсчет регоператора ФЭО НО «Фонд капремонта» ежемесячно представляет сведения по начислению и оплате взносов по данному дому в ГЖИ.

Б) если владельцем спецсчета выбраны УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК и т.д., то:

- по истечении 11 месяцев с момента поступления протокольного решения собственников ФЭО готовит лист ознакомления с протоколом, формирует файл со всеми документами по данному дому и представляет протокол с листом ознакомления в ИРЦ, ЮРО и бухгалтерию;

- направляет письмо выбранному владельцу спецсчета о предоставлении уведомления об открытии специального банковского счета и договора с кредитной организацией об открытии банковского счета;

- непосредственно перед причислением средств собственников на открытый специальный банковский счет ФЭО предоставляет в бухгалтерию и владельцу спецсчета (в уполномоченную организацию) сальдовую ведомость по данному многоквартирному дому;

- в течение 5 рабочих дней с момента вступления протокольного решения в силу (при наличии уведомления об открытии счета и договора с кредитной организацией) перечисляет денежные средства, накопленные в фонде капитального ремонта по данному МКД;

- бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР.

Начиная с месяца, следующего за переходом дома на «внешний» спецсчет ФЭО исключает данный дом из ежемесячного отчета по спецсчетам в ГЖИ.

10. Если формирование фонда капремонта МКД осуществляется на специальном счете и представлено протокольное решение о выборе способа формирования на счете регоператора (в «общем котле»), то:

А) если владельцем спецсчета является регоператор, то:

- ФЭО незамедлительно запрашивает у уполномоченной организации реестры платежей по каждому лицевому счету в данном МКД;
- бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР;
- в течении месяца расчётный участок открывает лицевые счета в расчетной программе по данному МКД и разносит оплаты по представленным реестрам и банковским выпискам;
- по истечении месяца (на момент вступления протокольного решения в силу) бухгалтерия перечисляет средства со спецсчета на счет регионального оператора и закрывает специальный банковский счет;

Б) если владельцем спецсчета является УК, ТСЖ, ЖСК, ЖК и т.д.:

- ФЭО незамедлительно запрашивает у уполномоченной организации реестры платежей по каждому лицевому счету в данном МКД и направляет реквизиты для перечисления денежных средств;
- бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР;
- в течении месяца расчётный участок открывает лицевые счета в расчетной программе по данному МКД и разносит оплаты по представленным реестрам и банковским выпискам

Владелец спецсчета по истечении месяца должен перечислить средства собственников со на счет регионального оператора.

11. С момента вступления протокольного решения в силу формирование и доставка платежных документов по данному МКД осуществляется региональным оператором.

Часть 3. Смена владельца спецсчета.

1. Протокол решения собственников об изменении владельца спецсчета представляется в приемную руководителя НО «Республиканский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – НО «Фонд капремонта»). После регистрации указанный протокол передается в юридический отдел Фонда. Сотрудниками юридического отдела полученный протокол в течение 5 рабочих дней изучается по существу и готовится заключение по данному протоколу:

- о соответствии его требованиям действующего законодательства;
- о дате вступления протокольных решений в законную силу.

(Примерная форма протокола о замене владельца спецсчета приведена в приложении 3 к Регламенту)

2. Указанное в п.2 заключение представляется в ФЭО, копия заключения направляется уполномоченному лицу, представившему протокол в НО «Фонд капремонта».

Специалист ФЭО вносит данные представленного протокола в реестр протоколов общего собрания собственников и подшивает протокол в соответствующую папку для хранения.

Если владельцем спецсчета является регоператор и собственники выбрали в качестве владельца иное юридическое лицо, то новое юридическое лицо оформляет договор с кредитной организацией и предоставляет региональному оператору уведомлений об открытии специального банковского счета и копию договора с кредитной организацией, после чего, бухгалтерия закрывает расчетный счет по данному МКД и перечисляет денежные средства по представленным новым владельцем реквизитам.

Бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР.

Если владельцем спецсчета является иное юридическое лицо и собственники выбрали в качестве нового владельца спецсчета регоператора, то региональный оператор заключает договор на открытие специального банковского счета с выбранной собственниками кредитной организации (с учетом требований ч.2 и ч2¹ ст. 176 ЖК РФ), запрашивает префикс спецсчета МКД.

Бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР.

Часть 4

Выбор способа формирования по домам, введенным в эксплуатацию после опубликования Республиканской программы капремонта (актуализации).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения Республиканской

программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и включенном в Республиканскую программу при ее актуализации, возникает по истечении 5 лет с даты включения данного дома в Республиканскую программу. В данном случае решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном МКД не позднее чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Через 4 года и 8 месяцев с момента включения МКД в республиканскую программу капремонта орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников МКД по вопросу выбора способа формирования фонда капремонта.

При этом решение собственниками данного дома о способе формирования фонда капремонта должно быть принято и реализовано через 4 года и 9 месяцев с момента включения данного МКД в республиканскую программу капремонта.

Если собственниками принято решение, то необходимо ознакомиться с порядком действий в части 1 настоящего регламента.

Если собственниками МКД решение о способе формирования фонда капремонта не принято или не реализовано, то ГЖИ уведомляет об этом ОМС, который издает нормативный документ о способе формирования фонда капремонта данного МКД на счете регоператора.

После получения нормативного документа из ОМС бухгалтер ФЭО направляет соответствующее распоряжение в расчетный участок для внесения изменений в систему начисления взносов на капитальный ремонт и копию в ИРЦ для внесения изменений на Портал ЖКХ ЧР и расчетный участок начинает открытие лицевых счетов по данному дому и в дальнейшем идет ежемесячная доставка квитанций.