**О порядке формирования фонда капитального ремонта на специальном счете**

21.07.2016

В соответствии с Федеральным Законом от 29.06.2015 № 176 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ), в том числе, в части формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Изменения вступили в силу с 30.06.2015 (за исключением отдельных положений).

В соответствии со статьями 170 и 175 ЖК РФ при формировании собственниками фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;

2) владелец специального счета;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (соответствующая требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение   о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, в таком случае решение общего собрания собственников жилья также должно содержать:

1) решение о выборе лица уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт (выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним).

2) порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных  с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

В случаях, когда решение общего собрания о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято до 30.06.2016 года, рекомендуем рассмотреть возможность заключения договора об информационно-технологическом взаимодействии, по условиям которого генерация начислений и формирование платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт производится расчетным центром, выбранным собственниками помещений в многоквартирном доме, либо непосредственно региональным оператором, а сформированные платежные документы направляются  на электронную почту представителя собственника, или заключить договор с ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» для включения в счет на оплату жилого помещения, коммунальных и прочих услуг строки «взнос на капитальный ремонт.

**О проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете**

12.10.2016

По вопросу о проведении капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах (далее – капитальный ремонт) в Санкт-Петербурге, собственниками помещений в которых выбран способ формирования фонда капитального ремонта общего имущества    (далее - ФКР) на специальном счете, сообщаю следующее.

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) одним из способов формирования ФКР, который собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать, является перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования ФКР в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

В силу части 2 статьи 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Согласно Порядку утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 86 (далее - Порядок утверждения краткосрочных планов), администрации районов Санкт-Петербурга запрашивают у лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, собственники помещений в которых формируют ФКР на специальных счетах, информацию, указанную в части 5 статьи 189 ЖК РФ, а именно:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) смету расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты,

и представляют указанную информацию в Жилищный комитет  по многоквартирным домам, началом периода проведения капитального ремонта в которых в соответствии с региональной программой капитального ремонта является очередной финансовый год, в которых ФКР формируются на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта, с учетом сроков, установленных в статье 189 ЖК РФ.

В свою очередь статьей 5 Закона Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» (далее – Закон Санкт-Петербурга) установлена обязанность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представлять собственникам помещений в многоквартирном доме в срок не позднее чем за 5 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт, предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости, порядке и источниках финансирования капитального ремонта и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Согласно статье 172 ЖК РФ и статье 4 Закона Санкт-Петербурга лицо, на имя которого открыт специальный счет, ежеквартально до 15 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, представляет в орган государственного жилищного надзора в электронной форме заверенные электронной подписью документы, подтверждающие сведения, обязанность представления которых установлена статьей 172 ЖК РФ. Орган государственного жилищного надзора предоставляет указанные сведения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целях размещения сведений в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Кроме того, необходимо отметить, что постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2013 № 1019 определен порядок осуществления контроля за целевым расходованием владельцем специального счета денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств (далее – Контроль).

Контроль осуществляется администрациями районов Санкт-Петербурга путем проведения плановых и внеплановых проверок владельцев специальных счетов в соответствии с утверждаемыми администрациями районов Санкт-Петербурга ежегодно до 20 октября года, предшествующего году проведения плановых проверок, планами проведения проверок, разработанными и согласованными в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При осуществлении Контроля проверяется, в том числе, формирование фонда капитального ремонта за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирных домах, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за использование денежных средств, находящихся на специальном счете.

Дополнительно сообщаю, что в силу части 7 статьи 189 ЖК РФ и пункта 3.4.8-3 Положения об администрациях районов Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга  от 26.08.2008 № 1078, в случае, если в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют ФКР на специальном счете, капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, администрация района Санкт-Петербурга принимает решение о формировании ФКР на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Учитывая вышеизложенное, в целях своевременного проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, собственниками помещений в которых выбран способ формирования ФКР на специальном счете, предлагаю администрациям районов Санкт-Петербурга заблаговременно (не позднее, чем за три месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме) предоставлять документацию в соответствии с Порядком утверждения краткосрочных планов, а также усилить контроль.