

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«29» апреля 2021 г.

№ 28

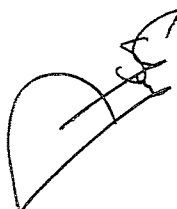
Об утверждении Порядка проведения мероприятий по изменению способа формирования фонда капитального ремонта, смене владельца специального счета в многоквартирных домах

В целях организации работы проведения мероприятий по изменению способа формирования фонда капитального ремонта, смене владельца специального счета в многоквартирных домах

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Порядок проведения мероприятий по изменению способа формирования фонда капитального ремонта, смене владельца специального счета в многоквартирных домах (Приложение № 1)
2. Вышеуказанный порядок ввести в действие с 01.05.2021 года.
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Директор



И.В. Михельсон

Приложение № 1 к приказу
Фонда капитального ремонта
многоквартирных домов
Вологодской области

от «29» апрель 2021 года № 28

**Порядок мероприятий по изменению способа формирования фонда
капитального ремонта и смене владельца специального счета в
многоквартирных домах**

(далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Законом Вологодской области № 3088-ОЗ от 11.06.2013 года «О регулировании некоторых вопросов в сфере организации обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области» (далее Закон области), Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28.01.2019 года № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее – Приказ Минстроя РФ), Уставом Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области.

2. Настоящий документ регламентирует порядок действий специалистов Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Вологодской области (далее – Фонд, Региональный оператор) в целях проведения мероприятий по изменению способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, смене владельца специального счета в соответствии с положениями ЖК РФ (далее – Мероприятия) в следующих случаях:

Случай № 1 - прекращение формирования фонда капитального ремонта на специальном счете владельцем которого является ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК и формирование фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора;

Случай № 2 – прекращение формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор, и формирование фонда капитального ремонта дома на общем счет Регионального оператора;

Случай № 3 – прекращение формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора и формирование фонда капитального

ремонта на специальном счете владельцем которого является ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК;

Случай № 4 – прекращение формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора и формирование фонда капитального ремонта на специальном счете владельцем которого является Региональный оператор;

Случай № 5 – смена владельца специального счета с Регионального оператора на ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК;

Случай № 6 – смена владельца специального счета с ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК на Регионального оператора.

3. В целях осуществления вышеуказанных Мероприятий, заинтересованные лица предоставляют в адрес Регионального оператора следующие документы:

1) Заявление уполномоченного лица в произвольной форме о проведении Мероприятий (оригинал);

2) Пакет документов в соответствии со ст. 11.1 Закона области;

3) Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (оригинал) с приложениями (копии), оформленный в соответствии с требованиями жилищного законодательства и Приказа Минстроя России, содержащий решение такого собрания по следующим вопросам повестки дня:

В Случае № 1 и Случае № 2 – Повестка дня собрания собственников:

1. Выбор председателя, секретаря, членов счетной комиссии общего собрания собственников многоквартирного дома;
2. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта (прекращение формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формирование фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора);
3. Принятие решения о закрытии специального счета и перечислении ранее накопленных средств на общий счет Регионального оператора;
4. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Вологодской области;
5. Определение размера взноса, превышающего минимальный размер, установленный законодательством Вологодской области (при необходимости);
6. Выбор лиц (- а), которые (- ое) уполномочены (- о) взаимодействовать с Региональным оператором от имени собственников помещений многоквартирного дома;

В случае № 3 и Случае № 4 – Повестка дня собрания собственников:

1. Выбор председателя, секретаря, членов счетной комиссии общего собрания собственников многоквартирного дома;
2. Принятие решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (о прекращении формирования фонда капитального ремонта на общем счете Регионального оператора и о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете);
3. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Вологодской области;
4. Определение размера взноса, превышающего минимальный размер, установленный законодательством Вологодской области (при необходимости);
5. Определение владельца специального счета;
6. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.
7. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по контролю за оплатой взносов на капитальный ремонт и по взысканию задолженности;
8. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет с учетом требований ЖК РФ;
9. Выбор лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) взаимодействовать с Региональным оператором от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае № 5 и случае № 6 – повестка дня собрания собственников:

1. Выбор председателя, секретаря, членов счетной комиссии общего собрания собственников многоквартирного дома;
2. Принятие решения о смене владельца специального счета.
3. Принятие решения о закрытии предыдущего специального счета и перечислении накопленных средств на специальный счет, открытый вновь избранным владельцем специального счета (в Случае № 5);
4. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Вологодской области;
5. Определение размера взноса, превышающего минимальный размер, установленный законодательством Вологодской области (при необходимости);

6. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

7. Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по контролю за оплатой взносов на капитальный ремонт и по взысканию задолженности;

8. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет с учетом требований ЖК РФ;

9. Выбор лиц (-а), которые (-ое) уполномочены (-о) взаимодействовать с Региональным оператором от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

4) Документ, подтверждающий факт того, что выбранный собственниками владелец специального счета (ТСЖ (ТСН), ЖСК, УК) осуществляет управление данным многоквартирным домом в соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ (в случае № 3 и Случае № 5);

5) Справка кредитной организации об открытии специального счета многоквартирного дома (в Случае № 3 и Случае № 5);

4 Данный пакет документов может предоставляться в адрес Регионального оператора посредством почтовой, курьерской связи, либо уполномоченным лицом.

5 При получении пакета документов на экземпляре заявителя ставится отметка о получении с указанием даты и передается в Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК для проверки и подготовки листа согласования (в Случаях № 1, № 2, № 3, № 4).

6 Каждый отдел, указанный в листе согласования, проверяет пакет документов, в части касающейся, ставит отметку о проверке, при необходимости прописывает замечания и передает в следующий отдел по списку в течение одного – двух дней с момента поступления в отдел.

7 При рассмотрении вышеуказанных документов Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК осуществляет следующие действия:

7.1. Проверяет комплектность представленного пакета документов для проведения Мероприятия, их оформление в соответствии с действующим законодательством;

7.2. Проверяет правомочность общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (наличие кворума), а также проверяет подсчет решений собственников помещений по поставленным вопросам повестки дня общего собрания, устанавливает наличие достаточности / недостаточности голосов собственников, проголосовавших «За» принятие решения по вопросам повестки дня.

8 При рассмотрении вышеуказанных документов Отдел подготовки и проведения капитальных ремонтов МКД осуществляет следующие действия:

8.1 Проверяет проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

8.2 Информация о проведении капитального ремонта общего имущества МКД и виде ремонта отражается на листе согласования в соответствующей ячейке;

8.3 В Случае № 3 передает в Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК пакет документов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в том числе проектная документация (при наличии), сметная документация, заключения (при наличии));

9 При рассмотрении вышеуказанных документов Отдел бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов осуществляет следующие действия:

9.1. Проверяет стоимость выполненных работ / оказанных услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

9.2. Проверяет информацию о наличии / отсутствии непогашенного займа, предоставленного Региональным оператором на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

9.3. Информация по п. 10.2 и 10.1 отражается в листе согласования в соответствующей ячейке;

9.4. В Случаях № 3 и № 5 после перечисления денежных средств новому владельцу специального счета передает в Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК следующую информацию:

- о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт по каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;

- о размере задолженности каждого собственника помещения в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и принятых мерах по взысканию такой задолженности;

- о размере начисленных и уплаченных пеней за несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт по каждому собственнику помещения в многоквартирном доме;

- о сумме поступивших на специальный счет взносов на капитальный ремонт и об остатке средств на специальном счете, а также обо всех операциях по специальному счету;

- о размере процентов за пользование денежными средствами, начисленными российской кредитной организацией в соответствии с условиями договора специального счета;

- о размере доходов, полученных от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта;

- о размере средств, направленных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с приложением копий платежных поручений с отметкой банка об оплате услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10 При рассмотрении вышеуказанных документов Отдел правовой и кадровой работы осуществляет следующие действия:

10.1 Проверяет легитимность принятого решения об изменении способа формирования фонда;

10.2. В Случаях № 3 и № 5 после перечисления денежных средств новому владельцу специального счета передает в Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК следующую информацию:

- о взыскании в судебном порядке задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт и пеней за несвоевременную и (или) неполную уплату взносов на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирном доме с приложением судебных постановлений, в том числе неисполненных, исполнительные документы, документы, связанные с исполнительным производством (при наличии таких документов), и информацию о текущем состоянии исполнения судебных актов;

11 Заполненный всеми лист согласования вместе с пакетом документов возвращается в Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК не позднее десяти календарных дней с момента поступления документов в адрес Регионального оператора.

12 По результатам рассмотрения пакета Документов принимается одно из следующих решений:

1) о принятии пакета документов в работу;

2) об отказе в проведении мероприятий по изменению способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, смене владельца специального счета / о непринятии пакета документов в работу с указанием причин отказа и о необходимости устранения выявленных нарушений.

13 Основаниями для отказа является:

- установление факта отсутствия дома в Областной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Вологодской области;

- установление факта того, что на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, займ 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, в том числе задолженность за услуги и / или работы по которым подрядная организация приступила к выполнению в соответствии с заключенным договором подряда;

- несоответствие владельца специального счета ч. 2 ст. 175 ЖК РФ для Случаев № 3 и № 5;

- отсутствие кворума общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также установление факта недостаточности голосов собственников, проголосовавших «За» принятие решений по вопросам повестки дня;

- отсутствие одного или нескольких обязательных вопросов в повестке дня общего собрания собственников, указанных в п. 3 настоящего Порядка для Случаев № 1 - № 6;

- отсутствие решения собственников по одному или нескольким обязательным вопросам повестки дня, неполное или неоднозначное решение по одному или нескольким обязательным вопросам повестки дня, в том числе вопроса «О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг», предусмотренного для Случаев № 3, № 4, № 5, № 6, в частности:

а) отсутствие решения по выбору лица уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов;

б) отсутствие решения об определении порядка предоставления платежных документов;

в) отсутствие решения о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов;

г) отсутствие решения об определении условий оплаты услуг, связанных с предоставлением платежных документов.

- отсутствие решения о выборе уполномоченного лица на оказание услуг по контролю за оплатой взносов на капитальный ремонт и по взысканию задолженности;

- предоставление неполного пакета документов;

- оформление протокола общего собрания собственников и приложений к нему не в соответствии с требованиями жилищного законодательства и Приказа Минстроя РФ;

- отсутствие одного или нескольких приложений к протоколу общего собрания собственников, установленных Приказом Минстроя РФ;

- отсутствие сведений (наименование/номер/дата) о документе, подтверждающем право собственности лица, принимающего участие в общем собрании собственников помещений. Сведения о документе должны включать в себя наименование (вид) и реквизиты (номер, дата) данного документа. При указании в качестве документа выписки из ЕГРН необходимо прописывать номер и дату государственной регистрации права, указанные в выписке.

14. В случае принятия решений, предусмотренных пп. 2 п. 12 настоящего Порядка, для проведения Мероприятия, Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК в течение 30 дней готовит мотивированные ответы заявителям, которые подписываются руководителем Регионального оператора и вместе со всем пакетом возвращаются заявителю. Копия протокола направляется в архив входящей и исходящей документации Регионального оператора.

15. В случае принятия решения, предусмотренного пп. 1 п. 12 настоящего Порядка, для проведения Мероприятия, Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК:

- в случае № 1 и № 2 в течение 15 дней готовит в адрес уполномоченного лица промежуточное письмо с указанием срока вступления в силу решения по изменению способа формирования фонда капитального ремонта и подписанный руководителем Фонда экземпляр данного письма направляется заявителю;

- в случае № 3 и № 4 в течение 30 дней готовит в адрес уполномоченного лица промежуточное письмо с указанием срока вступления в силу решения по изменению способа формирования фонда капитального ремонта и подписанный руководителем Фонда экземпляр данного письма направляется заявителю.

16. Для реализации решения, предусмотренного пп. 1 п. 12 настоящего Порядка, Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК производит следующие действия:

16.1. В случае № 1 по истечении одного месяца после поступления в Фонд пакета документов, вместе с полученной информацией от владельца специального счета (состав пакета документов в соответствии с ч.1 ст. 11.1 Закона области) направляется вместе со служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением открыть лицевые счета и приступить к начислению взносов на капитальный ремонт;

- информация об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома размещается в программах: АСУ ЖКХ, mkd.gov35.

16.2. В случае № 2 по истечении одного месяца после поступления Документов в Фонд пакет документов, направляет вместе со служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением закрыть специальный счет Регионального оператора, открыть лицевые счета и приступить к начислению взносов на капитальный ремонт по Общему счету;

- в течении 10 дней после закрытия специального счета уведомить Государственную Жилищную инспекцию Вологодской области письмом с приложением оригинала справки кредитной организации;

- информация об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома размещается в программах: АСУ ЖКХ, mkd.gov35;

- информация о закрытии счета размещается в ГИС ЖКХ.

16.3. В случае № 3 по истечении двух месяцев после поступления Документов в Фонд пакет документов направляется со служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением перевести денежные средства, накопленные собственниками на Общем счете на специальный счет

многоквартирного дома, владельцем которого является ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК и прекратить начисление взносов на капитальный ремонт на общем счете;

- после получения информации от Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда о перечислении средств на специальный счет многоквартирного дома, владельцем которого является ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК, Отделом по работе с собственниками, ТСЖ и УК готовится пакет документов в соответствии с ч. 3 ст. 11.1 Закона области и сопроводительным письмом с актом приема-передачи документов, за подписью руководителя направляется владельцу специального счета.

- скан – копия протокола общего собрания собственников размещается в программе АСУ ЖКХ.

16.4. В случае № 4 по истечении двух месяцев после поступления Документов в Фонд пакет документов направляется со служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением открыть специальный счет, перевести денежные средства, накопленные собственниками на Общем счете на специальный счет многоквартирного дома, владельцем которого собственниками определен Региональный оператор и прекратить начисление взносов на капитальный ремонт на общем счете;

- после получения информации от Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК уведомляет уполномоченное лицо о открытии специального счета и его реквизитах письмом за подписью руководителя Фонда с приложением копии справки кредитной организации;

- оригинал справки кредитной организации, копия протокола и уведомление об открытии специального счета в течение 10 дней направляются сопроводительным письмом в адрес Государственной жилищной инспекции Вологодской области;

- скан – копия протокола общего собрания собственников, справка банка об открытии счета и уведомление об открытии счета размещаются в программах: АСУ ЖКХ, ГИС ЖКХ, mkd.gov35.

16.5. В случае № 5 после поступления Документов в Фонд проверяется пакет документов и служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением закрыть специальный счет, перевести денежные средства, накопленные собственниками на специальном счете Регионального оператора на специальный счет ТСЖ (ТСН), ЖСК, или УК и прекратить начисление взносов на капитальный ремонт на специальном счете владельцем которого является Региональный оператор;

- оригинал справки кредитной организации направляется сопроводительным письмом в адрес Государственной жилищной инспекции Вологодской области;

- после получения информации от Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда о перечислении средств на специальный счет многоквартирного дома, владельцем которого является ТСЖ (ТСН), ЖСК или УК, Отделом по работе с собственниками, ТСЖ и УК готовится пакет документов в соответствии с ч. 1 ст. 11.1 Закона области и сопроводительным письмом с актом приема-передачи документов, за подписью руководителя направляется владельцу специального счета.

- информация о закрытии специального счета, владельцем которого являлся Региональный оператор размещается в программах: АСУ ЖКХ, ГИС ЖКХ, mkd.gov35.

16.6. В случае № 6 после поступления документов в Фонд пакет документов, оформленный в соответствии с ч.1 ст. 11.1 Закона области, проходит проверку в Отделе по работе с собственниками, ТСЖ и УК и служебной запиской на имя Главного бухгалтера, начальника Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда с предложением открыть специальный счет Регионального оператора, открыть лицевые счета на помещения и приступить к печати квитанций на уплату взносов на капитальный ремонт.

- после поступления от Отдела бухгалтерского учета и финансирования капитальных ремонтов Фонда информации об открытии счета Отдел по работе с собственниками, ТСЖ и УК уведомляет уполномоченное лицо и предыдущего владельца специального счета об открытии специального счета и его реквизитах письмом за подписью руководителя Фонда с приложением копии справки кредитной организации;

- оригинал справки кредитной организации, копия протокола и уведомление об открытии специального счета в течение 10 дней после открытия счета направляются сопроводительным письмом в адрес Государственной жилищной инспекции Вологодской области;

- скан – копия протокола общего собрания собственников, справка банка об открытии счета и уведомление об открытии счета размещаются в программах: АСУ ЖКХ, ГИС ЖКХ, mkd.gov35.

17. Пакеты документов, после проведения окончательной работы с ними подшиваются в адресные папки и хранятся в Отделе по работе с собственниками, ТСЖ и УК; в дальнейшем используются в работе при мониторинге и анализе, либо при подготовке ответов на обращения граждан.