Некоммерческая организация
«Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области»

Адрес: г. Тюмень, ул. Новгородская, 10

Режим работы: пн-чт: 8:45-18:00, пт: 9:00-17:00, обед с 13:00 до 14:00; сб-вс: выходной

телефон контактного центра
8 (3452) 68-53-43

электронная почта:
nofkrto@yandex.ru

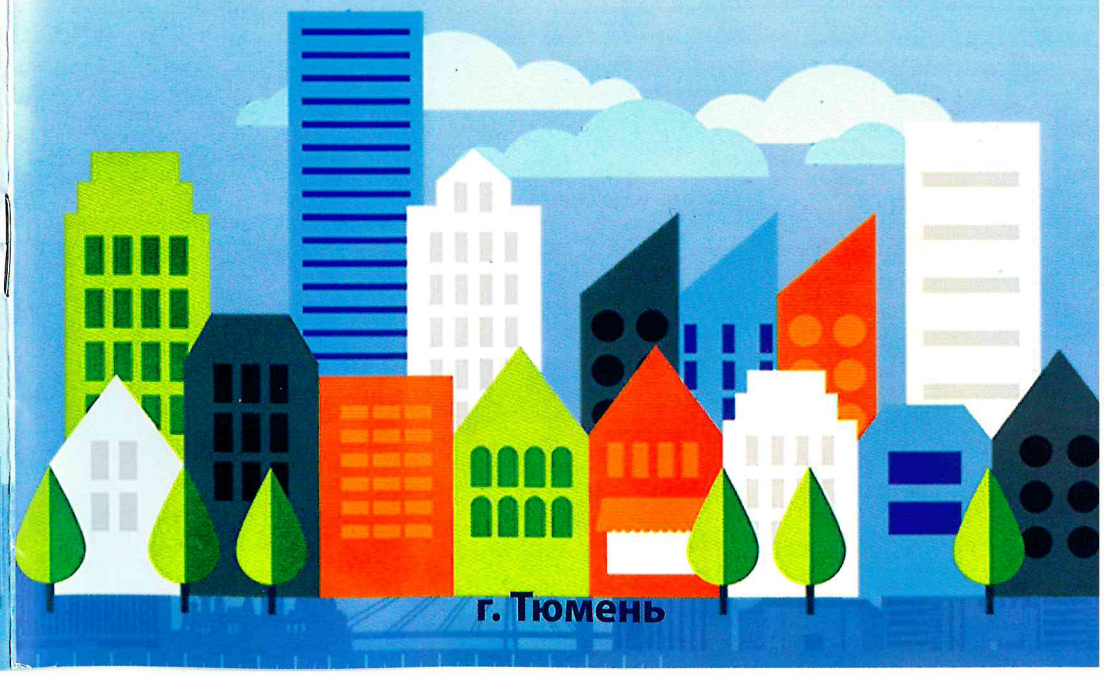
сайт: www.fkr72.ru

НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСОБИЕ

ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

ФОРМИРУЮЩИХ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ

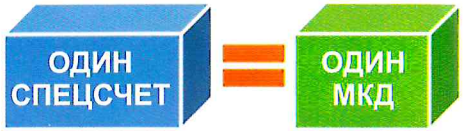


г. Тюмень

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Собственники помещений вправе принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

На одном специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме



Протокол общего собрания должен содержать решения:

- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не ниже минимального) - **!** Минимальный размер взноса утвержден Постановлением Правительства Тюменской области - 7,50 руб. за 1м2;
- о выборе владельца специального счета;
- наименование кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет - **!** Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. руб.;
- о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов 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.

В случае, если собственниками принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт:

в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт

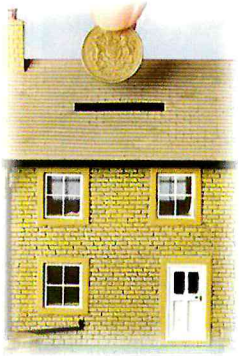
перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроки проведения капитального ремонта определяются в соответствии с региональной программой. Собственники помещений вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования

в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, утверждаемый решением общего собрания собственников, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой

Источники формирования фонда капитального ремонта

Фонд капитального ремонта образуют:



взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;

пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;

доходы, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта;

кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта.

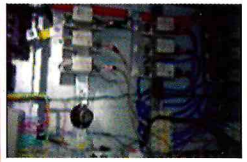
***Размер фонда** капитального ремонта исчисляется как сумма поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.*

Средства фонда капитального ремонта сформированного исходя и минимального размера взноса (в т.ч. доходы, полученные от размещения на специальном депозите) **могут использоваться для:**

- финансирования работ и (или) услуг, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- финансирования работ и (или) услуг, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 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.

На иные цели средства фонда капитального ремонта использованы быть не могут!

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, исходя из минимального размера взноса согласно Жилищного кодекса РФ:


Ремонт внутридомовых инженерных систем

Ремонт или замена лифтового оборудования

Ремонт крыши

Ремонт подвальных помещений

Ремонт фасада

Ремонт фундамента

Дополнительный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, утвержденный Постановлением Правительства Тюменской области:

1. *Оценка технического состояния и проектирование капитального ремонта.*
2. *Осуществление строительного контроля.*
3. *Проведение государственной экспертизы проектной документации.*
4. *Проведение проверки достоверности определения сметной стоимости капремонта.*
5. *Установка индивидуальных тепловых пунктов.*
6. *Переустройство плоской крыши на скатную крышу (по результатам проектирования).*
7. *Устройство узлов управления и регулирования потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) с установкой коллективных (общедомовых) приборов учета этих ресурсов.*
8. *Осуществление авторского надзора.*

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта **по предложению:**

- лица, осуществляющего управление многоквартирным домом,
- регионального оператора,
- по собственной инициативе.

Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников и предполагает активное участие собственников в процессе организации проведения капитального ремонта.

Основные этапы проведения капитального ремонта:

Шаг 1 Организация и проведение общего собрания собственников «о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме»

Шаг 2 Решением общего собрания собственников должны быть определены или утверждены:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

Шаг 3 Проведение капитального ремонта

Шаг 4 Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ

Шаг 5 Оплата оказанных услуг и (или) выполненных работ

Государственная поддержка

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Операции по специальному счету

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 ЖК РФ;
- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;
- в случае смены специального счета;
- в случае изменения способа формирования;
- списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;
- списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств;
- зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- зачисление средств финансовой поддержки;
- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
- перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома;
- размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;
- иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ (не более 30%).

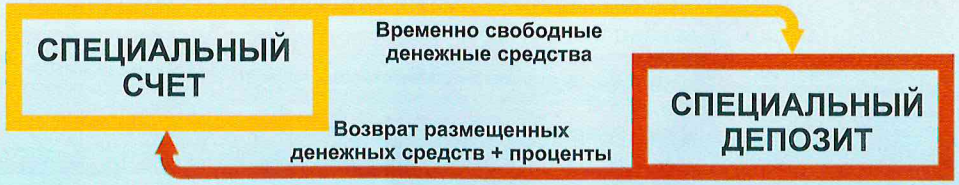
Размещение временно свободных денежных средств на специальном депозите

На основании решения общего собрания собственников владелец специального счета размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите в российской кредитной организации на основании договора специального депозита.

Протокол должен содержать решения:

- О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете, на специальном депозите;
- Об определении размера размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите;
- Об утверждении срока, на который временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, размещаются на специальном депозите;
- Выбор лица, уполномоченного на заключение договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете;
- Выбор кредитной организации, с которой должен быть заключен договор банковского вклада (депозита);
- Выбор представителя собственников помещений и предоставление ему полномочий на осуществление действий, связанных с вопросом согласования условий размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите.

***Внесение** денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета.*



***Возврат** денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.*

Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт

Постановлением Правительства Тюменской области установлен «Порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств»

Контроль осуществляется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме
- ОМС муниципальных образований Тюменской области
- Фондом в отношении владельцев специальных счетов

принимают участие в приемке выполненных работ (оказанных услуг)

Предметом проверки являются следующие операции:

- Оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- Погашение кредитов, займов, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами
- Оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам
- Использование на цели сноса или реконструкции многоквартирных домов
- Перечисление средств со счета Фонда на специальный счет и со специального счета на счет Фонда
- Выплата средств собственникам помещений в многоквартирном доме в случаях, установленных законодательством

Контроль за обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, осуществляется:

В отношении соответствия остатка денежных средств на специальных счетах, сумме внесенных собственниками помещений денежных средств за вычетом расходов.

Проведение плановых и внеплановых проверок в целях контроля за целевым расходованием денежных средств

Проведение плановой проверки владельца специального счета (владельцев специальных счетов)

- *Основанием является ежегодный план проведения проверок, утвержденный руководителем Фонда до 15 декабря года, предшествующего году проведения проверок.*
- *Решение принимается руководителем Фонда и оформляется приказом.*
- *Владелец специального счета, уведомляется Фондом о проведении плановой проверки не позднее чем за 10 календарных дней до дня ее проведения.*

Основаниями для проведения внеплановой проверки являются:

- **Запросы** федеральных органов власти, **обращения** органов государственной власти Тюменской области, органов местного самоуправления, правоохранительных органов, **требования** прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.
- **Обращения** граждан и организаций о фактах нецелевого расходования взносов на капитальный ремонт.

Владельцы специальных счетов в рамках проверок предоставляют документы, в соответствии с предметом проверки

В случае если при проведении проверки выявлены:

факты нецелевого расходования денежных средств, а также непринятие мер по обеспечению сохранности этих средств	нарушения установленных требований, контроль за соблюдением которых не осуществляется Фондом
сведения направляются в орган государственного жилищного надзора	**сведения направляются в исполнительные органы государственной власти**

Типовые ошибки: нарушения жилищного законодательства, выявленные в результате проведения проверок

В нарушение статьи 177 производятся расходные операции со специального счета по оплате комиссионного вознаграждения банка, не предусмотренные договором банковского счета

- *Списание комиссионного вознаграждения банка со специального счета допускается при наличии решения общего собрания собственников об увеличении размера взноса свыше 7,5 рублей за м2, т.е. сверх минимального размера взноса. Рекомендуем предусмотреть в договоре банковского счета иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: за счет средства фонда капитального ремонта, превышающего минимальный размер взноса, или процентов начисленных банком за пользование денежными средствами.*

В нарушение статьи 171 производятся зачисления денежных средств на специальный счет со счета ТСЖ/жилищного кооператива/управляющей организации

- *Взносы на капитальный ремонт подлежат зачислению исключительно на специальный счет и не могут быть зачислены на расчетный счет ТСЖ/жилищного кооператива/управляющей организации.*

В нарушение статьи 175 оплата фактически выполненных работ по капитальному ремонту производится за виды работ, не входящие в перечень работ, услуг по капитальному ремонту

- *Оплата работ, не входящих в перечень работ и услуг, является нецелевым использованием денежных средств, соответственно орган государственного жилищного надзора вправе потребовать возместить данные денежные средства за счет средств собственников.*

В нарушении части 1 статьи 46 при принятии решения о проведении капитального ремонта владельцем специального счета не соблюден кворум

- *Принятие решения о проведении капитального ремонта в отсутствие кворума является неправомерным.*

В нарушение части 5 статьи 189 протоколом общего собрания собственников не определен полный перечень вопросов, необходимый для вынесения решения о проведении капитального ремонта

- *В протоколе общего собрания отражается только решение о проведении капитального ремонта, без указания видов работ и их стоимости, сроков проведения ремонта и пр. Кроме того, протоколом должна быть определена предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту.*
- *Адрес и виды услуг и (или) работ подлежащие выполнению необходимо указывать в полном соответствии региональной программой.*
- *Например: НЕВЕРНО - ул. Федорова,*
- *ВЕРНО - ул. Николая Федорова.*

В нарушение пункта 3 части 4 статьи 177 сумма аванса превышает 30% от стоимости договора

- *В случае осуществления операции по выплате аванса на указанные услуги и выполненные работы в размере более чем 30% от их стоимости необходим акт приемки оказанных услуг или выполненных работ.*

Типовые ошибки: нарушения гражданского законодательства, выявленные в результате проведения проверок

В нарушение статьи 744 Гражданского кодекса РФ увеличение стоимости договора на выполнение дополнительных работ производится без подтверждающих документов

- *Подтверждающими документами в данном случае будут являться:*
- *акт комиссии по установлению необходимости выполнения дополнительных работ, объему и стоимости этих работ;*
- *протокол общего собрания собственников об увеличении стоимости работ.*

В нарушение статьи 743 Гражданского кодекса РФ оформлены и оплачены работы, которые фактически не выполнены

- *Например: согласно подписанных актов выполненных работ оплачены работы по устройству кровельного ограждения, которое фактически отсутствует. Со слов владельца специального счета вместо работ по кровельному ограждению выполнены другие работы, которые в акте не отражены.*
- *Согласно статьи 743 Гражданского кодекса РФ - Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.*

Неприменение штрафных санкций при несоблюдении договорных обязательств

- *В документах отсутствуют обоснования неприменения мер имущественной ответственности (неустойки, пени, штрафы):*
- *в договоре подряда не указывается дата (срок) начала и окончания работ, соответственно не представляется возможным применение штрафных санкций.*

Сроки выполнения работ по капитальному ремонту, принятые протоколом общего собрания, не соответствуют утвержденной региональной программе

- *В протоколах общего собрания собственников отсутствуют обоснования решения о переносе срока проведения работ по капитальному ремонту на более ранний период.*

РЕКОМЕНДУЕМ!

При заключении с подрядной организацией договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, предусмотреть в том числе

установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.