*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 29***



***Глава 5***

***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«особенности формирования фонда**

**капремонта на спецсчете»**

***Может ли ТСЖ являться владельцем специального счета***

***по сбору средств на капитальный ремонт,***

***если в доме создано ТСЖ, но непосредственное управление***

***и обслуживание МКД осуществляет управляющая организация,***

***с которой заключен договор на управление, обслуживание, содержание и текущий ремонт?***

В соответствии с частью 2.2 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом (МКД) товариществом собственников жилья такое товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления МКД с управляющей организацией ТСЖ осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ.

Таким образом, заключение ТСЖ договора с управляющей организацией на выполнение указанных работ и услуг не означает смену способа управления МКД на управление управляющей организацией и не может послужить основанием, препятствующим такому товариществу выступать владельцем специального счета.

ТСЖ, осуществляющее управление одним многоквартирным домом, может открыть специальный счет, если собственниками принято такое решение.

Частью 2 статьи 175 ЖК РФ определено, что владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

***Взносы на капитальный ремонт отражаются в отчетах***

***УО, ТСЖ, ЖК в рамках раскрытия информации?***

В соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ управляющая организация (УО), ТСЖ и жилищные кооперативы (ЖК), осуществляющие управление МКД, могут быть владельцами специальных счетов, на которых формируются фонды капитального ремонта.

Согласно ч. 10 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731). Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных ЖК РФ, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации.

В соответствии с пп. «ж» п. 3 Стандарта раскрытия информации УО, ТСЖ, ЖК обязаны раскрывать информацию о капитальном ремонте общего имущества в МКД. Эти сведения раскрываются управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании договора управления в случаях, когда управляющей организации поручена организация проведения капитального ремонта этого дома, а также товариществом и кооперативом, за исключением случаев формирования собственниками помещений в МКД фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Владелец специального счета предоставляет по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч. 7 ст. 177 ЖК РФ).

***Вправе ли государственная жилищная инспекция***

***проверять как формируется фонд капитального***

***ремонта на специальном счете?***

Да, вправе.

Согласно ст. 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимается, в том числе, деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к формированию фондов капитального ремонта.

Жилищная инспекция (орган государственного жилищного надзора) наделена достаточно широкими полномочиями в части контроля за формированием фонда капитального ремонта как на счете регионального оператора, так и на специальном счете.

Владелец специального счета в соответствии со ст. 172 ЖК РФ обязан:

- представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации;

- представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД, о размере остатка средств на специальном счете.

Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений об открытии специальных счетов, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

Согласно ч. 8 ст. 173 ЖК РФ в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием ГИС ЖКХ уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных ЖК РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления задолженность не была погашена и в орган государственного жилищного надзора не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (ч.10 ст.173 ЖК РФ).

***Должен ли председатель ТСЖ иметь доверенность,***

***чтобы перечислять средства со специального счета,***

***владельцем которого является ТСЖ?***

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ, может быть определено владельцем специального счета.

В ч. 4 ст. 177 ЖК РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, при предоставлении следующих документов:

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

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

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса).

Итак, помимо перечисленных выше документов требуется указание владельца специального счета. Кто обладает полномочиями, позволяющими составить такое указание, в случае, если владельцем специального счета является ТСЖ? Ответ, по сути, содержится в самом вопросе. Владельцем специального счета может быть определено именно ТСЖ, а не председатель ТСЖ и/или правление ТСЖ.

Согласно ч. 2 ст. 149 ЖК РФ председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в МКД, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Таким образом, отдельная доверенность председателя ТСЖ для совершения операций по специальному счету, владельцем которого является ТСЖ, жилищным законодательством не предусмотрена.

***Средства со специального счета могут быть***

***использованы на погашение долга перед***

***ресурсоснабжающей организацией?***

Владельцем специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, в соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ может быть ТСЖ, ЖК, осуществляющие управление МКД, или управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

Перечисленные организации, в силу взятых на себя обязательств, как правило, осуществляют расчеты с ресурсоснабжающими организациями (РСО) за поставленные коммунальные ресурсы, и зачастую являются должниками РСО. Как правило, такая задолженность объясняется задолженностью собственников помещений в МКД перед УО, ТСЖ, ЖК. Возникает вопрос, могут ли УО, ТСЖ, ЖК, являющиеся владельцами специального счета, воспользоваться средствами фонда капитального ремонта МКД для погашения задолженности перед РСО?

Согласно ч. 1 ст. 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в МКД, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Средства фонда капремонта имеют целевое назначение, и расходуются исключительно на цели капитального ремонта. Так, в соответствии со статьей 174 ЖК РФ средства фонда капремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, 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. При этом за счет средств фонда капремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт могут осуществляться финансирование работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Таким образом расходование средств фонда капитального ремонта, в том числе находящихся на специальном счете, на погашение задолженности перед ресурсоснабжающей организацией, не допускается.