



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

(Госжилинспекция Камчатского края)
ул. Лукашевского, д. 5,
г. Петропавловск-Камчатский, 683024,
Тел.(факс) (4152) 26-08-64,
эл. почта: goszhilinspek@kamgov.ru

15.08.2018 № 1ю-5372

Генеральному директору
Фонд капитального ремонта
многоквартирных домов Камчатского
края

С.Л. ТЕЧКО

ул. Ленинская д. 18,
г. Петропавловск-Камчатский,
683000

Уважаемый Сергей Леонидович!

Для ознакомления направляем в Ваш адрес акт проведения внепланового мероприятия по государственному контролю № 899/1-4ю от 15.08.2018 г.

Анализ проведенной проверки показал, что работа Фонда капитального ремонта Камчатского края не в полной мере соответствует предъявленным требованиям действующего законодательства.

Исходя из диспозиции ст. 169 Жилищного кодекса РФ (далее- ЖК РФ) усматривается, что собственники помещений в многоквартирных домах обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, могут быть привлечены к ответственности в виде:

- начисления пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ);
- взыскания задолженности через судебные органы, что предусмотрено ст. 122 и ст.131 Гражданского процессуального кодекса России;
- наложения запрета на выезд из страны, если сумма долга превысит 10000 руб. – регулируется федеральным законом от 02.09.2007 г. № 229 «Об исполнительном производстве».

В соответствии с требованиями ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ежемесячно вносят в



установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а также уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно пп. 8, 9, 12 ч. 2 ст. 182 ЖК региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;
- представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В нарушение вышеперечисленных требований действующего законодательства в ходе проверки установлено, что по ряду жилых помещений многоквартирных жилых домов платежные документы формируются и направляются без указания фамилии, имени, отчества собственника.

Более того, несмотря на низкую собираемость взносов, исковая работа по взысканию с собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах задолженности по взносам на капитальный ремонт со стороны Фонда проводится не в полном объеме, что свидетельствует о ненадлежащей работе на данном направлении работы.

Учитывая изложенное, прошу Вас активизировать работу в данной части, принять все предусмотренные действующим законодательством исчерпывающие меры к улучшению работы по взысканию задолженности, в том числе с применением мер претензионного порядка.

Приложение: акт проверки на 3 л. в 1 экз.

Заместитель руководителя Инспекции –
заместитель главного государственного
жилищного инспектора Камчатского края



И.В. Амельчук

Исп. Додатко Наталья Юрьевна.
Тел. 8(4152)26-09-15

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

683024, г. Петропавловск-Камчатский, Лукашевского, д. 5

тел., факс 26-08-64

г. Петропавловск-
Камчатский
(место составления акта)

“ 15 ” августа 2018 г.
(дата составления акта)

15:00
(время составления акта)

**АКТ № 899/1-4Ю
ПРОВЕДЕНИЯ ВНЕПЛАНОВОГО ВЫЕЗДНОГО МЕРОПРИЯТИЯ
ПО РЕГИОНАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ**

На основании: приказа органа лицензионного контроля от 18.07.2018 № 899
была проведена внеплановая выездная проверка в отношении:
Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края, 683000,
Камчатский край г. Петропавловск-Камчатский, пл. Ленина, д. 1.
Продолжительность проверки: 20 рабочих дн.

(дней/часов)

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией Камчатского края.

(наименование органа государственного контроля (надзора))

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

1

(фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:
Не требуется (ч. 6 ст. 19 Федерального закона от 04.05.2011 № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»), Приказ Государственной жилищной инспекции Камчатского края от 29.04.2015 № 21 «Об утверждении административного регламента исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля за предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами на территории Камчатского края»

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо (а), проводившее проверку:

Ведущий специалист Государственной жилищной инспекции Камчатского края Додатко Наталья Юрьевна

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указывается (фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций) с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации) присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

- В ходе проведения проверки:

Распоряжением Правительства Камчатского края от 15.07.2013 г. № 326-ПП создана некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края», именуемый в дальнейшем «Фонд», является региональным оператором.

Целью Фонда является обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Камчатском крае, в том числе финансовое обеспечение, формирование средств и имущества для такого ремонта на территории Камчатского края.

Функциями Фонда являются:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали Фонд в качестве владельца специального счета. Фонд не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе средств государственной поддержки, муниципальной поддержки;
- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления, организациями независимо от их организационно-правовой формы в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда;
- оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов;
- управление временно свободными денежными средствами, в порядке, установленном Попечительским советом Фонда;
- осуществление контроля за целевым использованием средств Фонда получателями финансовой поддержки.

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, образуют фонд капитального ремонта.

Обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах возлагается ч. 1 ст. 169 ЖК на всех собственников помещений в таких домах, за исключением случаев, предусмотренных другими положениями данного Кодекса, согласно которым от уплаты этих взносов освобождаются, в частности, собственники помещений в многоквартирном доме, который в установленном порядке признан аварийным и подлежащим сносу либо в отношении которого исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, занимаемого данным домом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (ч. 2 ст. 169); собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете и установившие размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем определенный для таких домов законом субъекта Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта, - в случае принятия ими решения о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением минимального размера фонда капитального ремонта (ч. 8 ст. 170).

В соответствии с требованиями ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а также уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В соответствии с подпунктом 7 п. 2 ст. 182 ЖК РФ Фонд в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах обязан аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования формирование фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предполагает совместное и равное участие всех собственников помещений в таких домах - независимо от даты возникновения права собственности на конкретные помещения, основания его приобретения и формы собственности.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Аккумуляция накоплений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и централизованное управление этими накоплениями позволяют обеспечить необходимое финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в порядке очередности, предусмотренной соответствующей региональной программой.

Исходя из этого ч. 4 ст. 179 ЖК РФ предусматривает, что денежные средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах того же регионального оператора.

Такой подход согласуется с принципами социальной солидарности и равенства, которые применительно к отношениям, связанным с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предполагают совместное и равное участие всех собственников помещений в этих домах в создании финансовой основы для обеспечения их поддержания в надлежащем санитарном и техническом состоянии.

Согласно пп. 8, 9, 12 ч. 2 ст. 182 ЖК региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

- представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

В нарушение вышеперечисленных требований действующего законодательства в ходе проверки установлено, что по ряду жилых помещений многоквартирных жилых домов платежные документы формируются и направляются без указания фамилии, имени, отчества собственника.

Согласно действующему законодательству собственники помещений многоквартирных домов обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

В случае несвоевременной или неполной уплаты взносов на капитальный ремонт, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

Более того, задолженность по взносам на капитальный ремонт может быть взыскана через суд в соответствии со ст. 121 и 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14.11.2002 г. N 138-ФЗ (ГПК РФ).

Споры, связанные с оплатой гражданами жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе взносов за капитальный ремонт, рассматриваются мировыми судьями, а также районными судами в порядке гражданского судопроизводства.

Из имеющейся в Госжилинспекции Камчатского края информации усматривается следующее.

Постановлением Правительства Камчатского края «О внесении изменения в приложение к постановлению Правительства Камчатского края от 12.02.2014 № 74-П «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Камчатском крае на 2014-2043 годы» от 19.01.2018 № 14-П в программу включено 2874 многоквартирных дома Камчатского края (далее – МКД).

Из них 2741 МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора – Фонда капитального ремонта Камчатского края.

В связи с чем, Фонд ежемесячно формирует и представляет собственникам жилых и нежилых помещений многоквартирных домов входящих в региональную программу платежные документы на оплату взноса на капитальный ремонт с указанием срока оплаты.

В случае несвоевременной или не полной уплаты начисленных и предъявленных к оплате взносов региональный оператор начисляет пени, суммы которой в платежном документе указывается отдельной строкой.

Фондом капитального ремонта Камчатского края в отношении должников в суды общей юрисдикции в 2017 г. было направлено 1053 исковых заявления о принудительном взыскании задолженности с физических лиц, за первое полугодие 2018 г. – 1338 заявлений.

Вместе с тем, анализом предоставленной Фондом информации о мерах по взысканию задолженности по взносам на капитальный ремонт многоквартирных домов установлено, что из имеющейся задолженности собственников помещений в многоквартирных жилых

домах, в отношении которых осуществлена проверка, в сумме 4086,2 тыс. руб. направлены в суды исковые заявления только на общую сумму – 415,9 тыс. руб., что составляет 10,2 % от общей суммы задолженности.

Также из информации следует, что меры, применяемые к установлению собственника помещений многоквартирного дома Фондом недостаточны, так по ряду жилых помещений многоквартирных жилых домов платежные документы формируются и направляются без указания фамилии, имени, отчества собственника.

В ходе проверки в адрес управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск- Камчатского городского округа был направлен запрос в части подтверждения права собственности на жилые помещения многоквартирного дома № 23 по ул. Труда в г. Петропавловске-Камчатском. Выпиской от 06.08.2018 г. № 1717 из Реестра муниципального имущества Петропавловск -Камчатского городского округа подтверждено, что 102 жилых помещения вышеуказанного многоквартирного дома общей площадью – 1899,4 кв. м. являются собственностью Петропавловск-Камчатского городского округа.

Учитывая вышеизложенные необходимо активизировать работу Фонда в данной части, принять все предусмотренные действующим законодательством исчерпывающие меры к улучшению работы по взысканию задолженности, в том числе с применением мер претензионного порядка.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

Возражения:

— выявлены факты невыполнения предписаний органов государственного контроля (надзора) (с указанием реквизитов выданных предписаний):

Замечания:

— нарушений не выявлено:

Исходя из вышеизложенного в ходе проверки Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края, осуществляющего управление многоквартирным домом по адресу р-н. Елизовский, г. Елизово, ул. Хуторская, д. 12 на основании договор управления от 08.01.2012 № 12, управление многоквартирным домом по адресу р-н. Елизовский, г. Елизово, ул. Школьная, д. 7 на основании ТСЖ "Школьная 7" Устав, утвержден 01.02.2011 г., управление многоквартирным домом по адресу р-н. Елизовский, п. Светлый, ул. Мира, д. 13 на основании договор управления от 29.09.2017 № 3-УЖФ/ТОФ-2, управление многоквартирным домом по адресу р-н. Усть-Большерецкий, п. Озерновский, ул. Рабочая, д. 13 на основании договор управления от 29.07.2013 № 13, деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу р-н. Усть-Большерецкий, с. Апача, ул. Дорожная, д. 3 на основании Жильщный кодекс российской Федерации, управление многоквартирным домом по адресу р-н. Тигильский, с. Усть-Хайрюзово, пер. Связи, д. 12 на основании договор управления от 25.06.2017 № 020517/2617191/01, управление многоквартирным домом по адресу р-н. Тигильский, с. Усть-Хайрюзово, ул. Школьная, д. 25 на основании договор управления от 25.06.2017 № 020217/2617191/01, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, проезд. Туристический, д. 5 на основании договор управления от 01.07.2017 № 5, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Авиационная, д. 7 лит. а на основании договор управления от 01.06.2016 № 2, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинская, д. 36 на основании договор управления от

01.02.2016 № 36, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максимова, д. 36 на основании договор управления от 01.08.2016 № 36, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максимова, д. 29 на основании договор управления от 07.05.2018 № б/н, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Рябиновская, д. 64 на основании договор управления от 01.08.2016 № б/н, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Савченко, д. 21 на основании договор управления от 28.09.2008 № бн 11, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Свердлова, д. 7 на основании договор управления от 01.08.2016 № 7, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Труда, д. 23 на основании договор управления от 21.06.2015 № 12-03-01/14/15, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, ул. Тургенева, д. 53 на основании договор управления от 01.08.2016 № б/н, управление многоквартирным домом по адресу г. Петропавловск-Камчатский, проезд. Космический, д. 3 лит. б на основании ТСЖ "Космический 36" Устав, утвержден 22.11.2009 г., нарушений обязательных требований не установлено.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора) внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора) отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

(подпись уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

Прилагаемые к акту документы: _____

Подписи лиц, проводивших проверку:

Ведущий специалист Додатко Наталья Юрьевна



С актом проверки ознакомлен, копию акта со всеми приложениями получил:

ФИО лица, ознакомившегося с актом проверки, либо способ направления акта проверки для ознакомления

“ 15 ” августа 2018

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего проверку)