

ул. Социалистическая, д. 112,
г. Ростов-на-Дону, 344050
E-mail: minjkh@donland.ru
Сайт: <http://minjkh.donland.ru>
Тел./факс: (863)240-55-65, 240-56-05

Морозову С.Н.

✓ auditufo@yandex.ru

09.07.2014 № 16-02/2721

Уважаемый Сергей Николаевич!

Министерство, рассмотрев Ваше обращение по вопросу представления платежных документов по оплате взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в доме № 46/16 по пер. Братскому в г. Ростове-на-Дону, открывшим специальный счет, владельцем которого является товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) «Черное золото», сообщает следующее.

В соответствии с положениями части 1 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники 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.

При этом в соответствии с частью 2 статьи 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, жилищным законодательством прямо предусмотрено, что региональный оператор представляет платежные документы тем собственникам, которые формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. В отношении специальных счетов такого прямого указания в законодательстве нет.

Вместе с тем в соответствии со статьей 180 ЖК РФ одной из функций регионального оператора является 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

Ст. 171 части 1 и 2 говорят лишь о том, как новый игрок на рынке ЖКХ будет изготавливать квитанции, и в какие сроки доставлять их собственнику счет, у которого открыл РЕГОПЕР.

Более ничего!

В отношении иных собственников счетов порядок и сроки оплаты были ранее оговорены ЖК РФ.

И НА ЧТО ЭТО ВЛИЯЕТ?

Ст. 180 вообще к нашему вопросу отношения не имеет!

многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Кроме того, статьей 172 ЖК РФ предусмотрено, что владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Учитывая изложенное, в Ростовской области принято решение об осуществлении региональным оператором деятельности по представлению платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых он является.

Для реализации данной функции принято решение о том, чтобы расходы регионального оператора, связанные с представлением платежных документов собственникам помещений, формирующим фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, а также тем собственникам помещений, которые формируют фонды капитального ремонта на специальном счете, в 2014 году оплачивались за счет имущественного взноса учредителя регионального оператора - Ростовской области.

Вопрос об оплате расходов регионального оператора, связанных с представлением платежных документов собственникам помещений в многоквартирных домах в 2015 и последующих годах будет решаться при формировании бюджета Ростовской области и финансового плана регионального оператора.

Сообщаем, что часть 3 статьи 170 ЖК РФ и части 2, 3 статьи 175 ЖК РФ предоставляют собственником право выбора способа формирования фонда капитального ремонта и владельца специального счета соответственно.

Собственники помещений, в том числе члены правления ТСЖ, должны понимать, что выбор специального счета для формирования фонда капитального ремонта и определение ТСЖ владельцем данного счета влечет за собой не только возникновение прав, но и обязанностей, как у собственников помещений в доме, так и у владельца специального счета. ТСЖ должно самостоятельно, как владелец специального счета, решать вопросы, связанные с предоставлением платежных документов по оплате взносов на капитальный ремонт.

Ст. 172 приведена - непонятно для чего!

А фраза о том, что «Собственники должны понимать...обязанностей...» вообще рискованная для министерства и Былкова в частности! Это прямой загон к РЕГОПЕРУ!

Т.е это МОТИВ министерства, администрации РО правонарушения – «Дискриминация»

Таким образом, решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, а также решение о выборе владельца специального счета должно приниматься на общем собрании собственников помещений в многоквартирном с учетом всех положительных и отрицательных последствий, которые влечет за собой принятие данных решений.

Дополнительно разъясняем следующее.

Жилищное законодательство, регулируя деятельность по представлению платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг, в том числе и по оплате взносов на капитальный ремонт, не содержит положений об осуществлении данной деятельности безвозмездно.

Более того, в соответствии с пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, расходы на содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего

За пункт 29 спасибо! Но этот пункт не дискриминирует всех собственников России!

А решение правительства РО – дискриминирует по отношению к общественным объединениям!?

Члену ТСЖ со своим спецсчетом данный расход будет включаться в содремжил, а собственнику дома УК не будет. За него заплатят из бюджета. Но!!!! В бюджет дерюжку вносят ВСЕ собственники, а выделяться она будет только части собственников, у которых счет открыл РЕГОПЕР.

А члены – собственники общественных объединений останутся с носом.

Некрасиво получается. И незаконно!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Поскольку взнос на капитальный ремонт в силу прямого указания части 2 статьи 154 ЖК РФ является составной частью платы за жилое помещение и коммунальные услуги, очевидно, что в расходы на содержание и ремонт жилого помещения, могут и должны включаться расходы, связанные с представлением платежных документов по оплате взносов на капитальный ремонт и истребование задолженности по оплате этих взносов.

При этом такие расходы не должны возмещаться за счет взносов на капитальный ремонт, а должны включаться в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

И.о. заместителя министра,
начальник управления реформирования
жилищно-коммунального хозяйства



В.В. Былков

Статья 5.62. Дискриминация

(введена Федеральным [законом](#) от 07.12.2011 N 420-ФЗ)

Дискриминация, то есть нарушение прав, свобод и законных интересов человека и гражданина в зависимости от его пола, расы, цвета кожи, национальности, языка, происхождения, имущественного, семейного, социального и должностного положения, возраста, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности или непринадлежности к общественным объединениям или каким-либо социальным группам, -

(в ред. Федерального [закона](#) от 02.07.2013 N 162-ФЗ)

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.