

ПРОТОКОЛ № 4
заседания Общественного совета при Некоммерческой организации
«Ростовский областной общественно полезный фонд содействия
капитальному ремонту».

Дата проведения: 12 сентября 2024 года

Место проведения: ул. Пушкинская, д. 174

Время проведения: с 14:00 до 15:00

Форма проведения: очное присутствие (ВКС не доступна)

На заседании присутствуют:

Председатель Общественного совета

1. **Макаров Александр Иванович** – председатель комиссии по вопросам ЖКХ и благоустройства Общественной палаты города Новочеркасска 5-го созыва

Члены Общественного совета

2. **Вальтер Борис Александрович** – заместитель председателя комитета Законодательного Собрания Ростовской области по строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, энергетике, транспорту и связи, депутат Законодательного Собрания Ростовской области VI-VII созывов
3. **Гудадзе Гоча Резванович** – председатель комитета по ЖКХ и жилищному реформированию Ростовского областного отделения Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», директор ООО «Уровень»
4. **Евсеева Татьяна Владимировна** – директор ООО «Стройком»
5. **Королев Валерий Сергеевич** – начальник управления инвестиций и инноваций союза «Торгово-промышленная палата Ростовской области», руководитель ТОС «Сельмаш», председатель правления ТСЖ «Сельмашевец»
6. **Соловьев Павел Андреевич** – директор по развитию ООО УК «Возрождение ЖКХ»

Приглашенные лица:

Некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту»

7. **Калинина Валентина Александровна** – заместитель директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта»

Все члены Общественного совета извещены о времени и месте его проведения. Присутствуют 6 из 9 членов Общественного совета, кворум имеется. Заседание Общественного совета является правомочным.

Повестка дня заседания:

1. Правовые основания деятельности и легитимность Общественного совета при Фонде с учетом указаний Президента РФ В.В.Путина об усилении общественного контроля. Докладчик Макаров Александр Иванович.

2. Обоснование взимания пени Фондом с населения за нарушение собственниками помещений сроков уплаты взносов. Докладчик Макаров Александр Иванович.

3. Информирование НКО «Фонда капитального ремонта» о проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, в ходе реализации Региональной программы и краткосрочных планов по ее выполнению.

Докладчик Евсева Татьяна Владимировна по проблемам:

3.1. перенос сроков капитального ремонта системы отопления МКД №15 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва на более поздний срок;

3.2. порядок уведомления подрядной организацией о начале работ по капитальному ремонту газоснабжения МКД №8/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва.

Докладчик Соловьев Павел Андреевич по проблемам:

3.3. форма согласия регионального оператора, предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ, как лица, уполномоченного решением собрания на оказание услуг по представлению платежных документов при формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор;

3.4. повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке;

3.5. повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №17/38 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, подтверждение собственниками помещений трат с прежнего специального счета, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке;

3.6. отсутствие МКД №28 по ул.Травяная г.Ростов-на-Дону в Региональной программе.

Вопрос 1. Правовые основания деятельности и легитимность Общественного совета при Фонде с учетом указаний Президента РФ В.В.Путина об усилении общественного контроля. Докладчик Макаров Александр Иванович.

По первому вопросу слушали: председателя Общественного совета Макарова А.И. о том, что на заседании Общественного совета от 03.06.2024 принято решение о направлении в Министерство ЖКХ Ростовской области запроса о внесении изменений в Устав НКО «Фонд капитального ремонта» в части закрепления в учредительных документах статуса Общественного совета при Фонде. Согласно Положению об Общественном совете при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту», утвержденному приказом директора Фонда от 11.12.2023 №89-ОД, все решения Общественного совета носят рекомендательный характер. Устав Фонда не предусматривает осуществления общественного контроля за своей деятельностью, у Фонда отсутствует обязанность взаимодействия с Общественным советом при принятии каких-либо решений. По состоянию на 18.09.2024 решение Общественного совета при Фонде осталось не реализованным.

По первому вопросу слушали: члена Общественного совета Королева В.С. о том, что Общественный совет при Министерстве ЖКХ Ростовской области, в качестве примера, не имеет самостоятельного положения об общественном совете при министерстве, его полномочия и деятельность регламентированы положением об общественных советах при органах исполнительной власти Ростовской области, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 10.10.2013 №632. При этом при Региональной службе по тарифам Ростовской области также создан Общественный совет, ответственным секретарем которого является докладчик. Стоит отметить, что Региональная служба по тарифам Ростовской области является органом исполнительной власти Ростовской области и деятельность Общественного совета при РСТ регламентирована положением об общественных советах при органах исполнительной власти Ростовской области, утвержденным постановлением Правительства Ростовской области от 10.10.2013 №632, однако постановлениями Региональной службы по тарифам Ростовской области от 19.10.2012 №39/3 и от 24.10.2017 №49/1 утверждено самостоятельное положение об Общественном совете при Региональной службе по тарифам Ростовской области. Указанное положение об Общественном совете при РСТ предусматривает осуществление общественного контроля за деятельностью РСТ как одну из основных функций Общественного совета при РСТ (п.2.4.8 положения).

Федеральный закон от 21.07.2014 N212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» предусматривает возможность создания общественного совета и при НКО «Фонд капитального ремонта», который не является органом исполнительной власти, такой совет был сформирован приказом директором Фонда, при этом деятельность Общественного совета при Фонде регламентируется положением, утверждаемым директором Фонда. Однако положение об Общественном совете при Фонде не предусматривает у совета функции общественного контроля за деятельностью Фонда.

Предлагаю в следующих заседаниях рассмотреть вопрос о внесении изменений в положение об Общественном совете при Фонде.

По первому вопросу председателем Общественного совета Макаровым А.И. предложено: Общественному совету отказаться от инициативы внесения изменений в устав НКО «Фонд капитального ремонта» в части закрепления в нем статуса Общественного совета, к следующему заседанию собрать предложения и рассмотреть вопрос о внесении изменений в положение об Общественном совете при Фонде.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	0

Принято решение: Общественному совету отказаться от инициативы внесения изменений в устав НКО «Фонд капитального ремонта» в части закрепления в нем статуса Общественного совета, к следующему заседанию собрать предложения и рассмотреть вопрос о внесении изменений в положение об Общественном совете при Фонде.

Вопрос 2. Обоснование взимания пени Фондом с населения за нарушение собственниками помещений сроков уплаты взносов. Докладчик Макаров Александр Иванович.

По второму вопросу слушали: председателя Общественного совета Макарова А.И. о том, что в ходе осуществления технического надзора за выполнением капитального ремонта многоквартирных домов, а также в ходе личного приема к нему поступают обращения граждан, часть задолженности которых по взносам в фонд капитального ремонта уже вышла за срок исковой давности. В качестве мер, направленных на снижение задолженности, Фонд выставляет пени, в том числе на ту задолженность, что находится за пределами сроками исковой давности.

По второму вопросу слушали: заместителя директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта» Калинину В.А. о том, что согласно ч.14.1 ст.155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно или не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, 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.

В 2022 году Фондом подано 12 тысяч заявлений на вынесение судебных приказов, в 2023 году этот темп востребования задолженности в судебном порядке сохранен. На 2024 год перед Фондом стоит задача превысить данный показатель. По итогам проведенной в 2022 и 2023 годах работы количество должников снизилось с 77 до 55 тысяч.

Поднимая вопрос о сроках исковой давности необходимо учитывать, что региональный оператор не является собственником денежных средств, у него отсутствуют полномочия на списание задолженности. Кроме того, согласно ч.3 ст.158 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Также необходимо отметить, что в соответствии с ч.14.1 ст.155 ЖК РФ уплаченная пеня за несвоевременное осуществление взносов также формирует фонд капитального ремонта.

Фонд подает заявления на вынесение судебных приказов за всю сумму задолженности, поскольку это бесспорное требование, которое выносится в отсутствие сторон. В случае отмены должником судебного приказа Фонд обращается с иском уже в пределах сроков исковой давности. Невостребованная задолженность, находящаяся за пределами сроками исковой давности, региональным оператором не списывается и остается числиться за помещением, согласно ч.14.1 ст.155 ЖК РФ на нее начисляется пеня.

Учитывая заданный темп востребования задолженности, выделенная на 2024 год субсидия на оплату государственной пошлины в целях взыскания в размере 3,9млн.руб. выбрана Фондом уже в июле. Фонд начал подавать заявления о вынесении судебных приказов совместно с ходатайствами по отсрочке уплаты госпошлины. Практика разная: по Железнодорожному району отказы, по половине Пролетарского и Ворошиловскому районам отказы, по всему Новочеркасскому судебному району также пришли отказы.

Федеральным законом от 08.08.2024 № 259-ФЗ с 09.09.2024 повышен размер государственной пошлины. Учитывая данное изменение, для исполнения плана подачи заявлений о вынесении судебных приказов Фонду понадобится в 2024 году еще 4 млн.руб.

По второму вопросу слушали: члена Общественного совета Вальтер А.Б. о том, что необходимо выступить с законодательной инициативой внесения в ст.333.35 НК РФ изменений, включающих регионального оператора фонда капитального ремонта в перечень организаций, освобожденных от уплаты государственной пошлины.

По второму вопросу председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** Рекомендовать Фонду выступить через Законодательное собрание Ростовской области с законодательной инициативой внесения в ст.333.35 НК РФ изменений, включающих регионального оператора фонда капитального ремонта в перечень организаций, освобожденных от уплаты государственной пошлины.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	0

Принято решение: Рекомендовать Фонду выступить через Законодательное собрание Ростовской области с законодательной инициативой внесения в ст.333.35 НК РФ изменений, включающих регионального оператора фонда капитального ремонта в перечень организаций, освобожденных от уплаты государственной пошлины.

Вопрос 3. Информирование НКО «Фонда капитального ремонта» о проблемах, возникающих у собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Ростовской области, в ходе реализации Региональной программы и краткосрочных планов по ее выполнению.

Проблема 3.1. Перенос сроков капитального ремонта системы отопления МКД №15 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва на более поздний срок. Докладчик Евсева Татьяна Владимировна.

По проблеме 3.1 слушали: члена Общественного совета Евсева Т.В. о том, что МКД №15 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 №803 «Об утверждении региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Ростовской области на 2014-2049 года» включен в Региональную программу капитального ремонта.

Многоквартирный дом находится в управлении ООО «Стройком», собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Региональной программой в 2024 году в многоквартирном доме предусмотрено проведение капитального ремонта холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

В сентябре 2024 года управляющей организации ООО «Стройком» от органа местного самоуправления стало известно о принятии внеочередным общим собранием собственников помещений в рассматриваемом многоквартирном доме решения о переносе капитального ремонта теплоснабжения на более поздний срок, что противоречит потребностям многоквартирного дома. По информации собственников помещений, собрание было созвано подрядной организацией, определенной НКО «Фонд капитального ремонта» для проведения указанных работ.

Согласно ч.2 ст.45 ЖК РФ внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. Согласно ч.7 ст.45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано также по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. Ч.2.1 ст.45 ЖК РФ также предусматривает круг иных лиц, уполномоченных на созыв внеочередного собрания собственников помещений, однако подрядная организация, определенная региональным оператором для выполнения капитального ремонта, в указанный перечень лиц не входит.

В нарушение требования, предусмотренного ч.1, ч.1.1, ч.3 ст.46 ЖК РФ, решения внеочередного общего собрания инициатором собрания, формально указанным в протоколе, до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения в доступном для всех собственников помещений данного дома не доведены, в ГИС ЖКХ скан-образ протокола не размещен, в адрес ООО «Стройком» подлинники документов или их копии не переданы, в орган государственного жилищного надзора указанный протокол на хранение не поступал. Единственное лицо, получившее указанный протокол или его копию, является региональный оператор.

Ч.6 ст.46 РФ предусматривает порядок признания решений общего собрания ничтожными в судебном порядке, при этом надлежащим ответчиком по такому иску является лицо, по инициативе которого созвано собрания. Однако собственники помещений не обладают сведениями о лице, который формально указан в протоколе инициатором собрания. ООО «Стройком» направило обращение в адрес НКО «Фонд капитального

ремонта» об ознакомлении с поступившим протоколом, а также об уточнении лица, которое направило такой протокол региональному оператору, с целью реализации собственниками помещений права, предусмотренного ч.6 ст.46 ЖК РФ, а также исполнения обязанности, предусмотренной ч.1, ч.1.1, ч.3 ст.46 ЖК РФ, по доведению решений собрания до сведения собственников помещений, размещения скан-образа протокола в ГИС ЖКХ, передачи протокола на хранение в Государственную жилищную инспекцию Ростовской области.

По проблеме 3.1 слушали: члена Общественного совета Соловьева П.А. о том, что случаи созыва общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, формируемом свой фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, подрядной организацией, определенной региональным оператором для выполнения капитального ремонта, носят не единичный характер. Приведен адрес другого МКД, озвученный на предыдущем заседании.

Согласно ч.1 ст.181.4 ГК РФ решение собрания может быть признано судом недействительным при нарушении требований закона, в том числе в случае, если:

1) допущено существенное нарушение порядка принятия решения о проведении, порядка подготовки и проведения заседания общего собрания или заочного голосования участников общества, а также порядка принятия решений общего собрания, влияющее на волеизъявление участников собрания;

2) у лица, выступавшего от имени участника собрания, отсутствовали полномочия;

3) допущено нарушение равенства прав участников гражданско-правового сообщества при проведении заседания общего собрания или заочного голосования;

4) допущено существенное нарушение правил составления протокола, в том числе правила о письменной форме протокола.

Однако статьей 181.5 ГК РФ предусмотрены случаи, когда решение собрания ничтожно и без вступления в силу решения судебного органа:

1) решение принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в заседании или заочном голосовании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) решение принято при отсутствии необходимого кворума;

3) решение принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) решение противоречит основам правопорядка или нравственности.

Признание решений фальсифицированного общего собрания ничтожными в судебном порядке, исходя из имеющейся практики, занимает от 6 до 8 месяцев.

Однако есть положительная практика по усмотрению признаков ничтожности фальсифицированного общего собрания и без вступления в силу решения судебного органа по основанию, предусмотренному п.2 181.5 ГК РФ – решение принято при отсутствии необходимого кворума. Для подтверждения данного основания достаточно верифицированных заявлений собственников помещений о неучастии в таком собрании в том количестве, которое снизит явку собрания ниже 1/2 или 2/3 (требуемая явка или количество голосов зависит от вопросов, рассмотренных на данном собрании).

Однако для начала процедуры признания решения ничтожными в порядке ст.181.4 или ст.181.5 ГК РФ заинтересованному лицу необходимо ознакомиться с протоколом, которым эти решения оформлены и который передан в НКО «Фонд капитального ремонта». При этом большое значение для исхода дела является оперативность ознакомления заинтересованного лица с указанным протоколом о переносе срока капитального ремонта теплоснабжения, поскольку текущая дата 12.09.2024, а расчетная дата начала отопительного сезона 15.10.2024. Сбор верифицированных заявлений собственников помещений для усмотрения признаков ничтожности решений общего собрания в досудебном порядке, исходя из имеющейся практики, в зависимости от размера дома занимает от 1 до 7 дней.

Срок рассмотрения Фондом обращений управляющей организации, правления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива об ознакомлении с поступившими региональному оператору протоколами собрания рассматривается первым 30 календарных дней, что зачастую влечет к невозможности проведения заинтересованными лицами оперативной работы по сбору верифицированных заявлений в целях усмотрения в фальсифицированном протоколе признаков ничтожности, предусмотренных п.2 ст.181.5 ГК РФ.

По проблеме 3.1 председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** Общественному совету подготовить предложения, которые бы помогли собственникам помещений в защите их прав в случае поступления в адрес Фонда фальсифицированных протоколов, предложения рассмотреть на следующем заседании Общественного совета.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	0

По проблеме 3.1 принято решение: Общественному совету подготовить предложения, которые бы помогли собственникам помещений в защите их прав в случае поступления в адрес Фонда фальсифицированных протоколов, предложения рассмотреть на следующем заседании Общественного совета.

Проблема 3.2. Порядок уведомления подрядной организацией о начале работ по капитальному ремонту газоснабжения МКД №8/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва. Докладчик Евсеева Татьяна Владимировна.

По проблеме 3.2 слушали: члена Общественного совета Евсееву Т.В. о том, что МКД №8/10 по ул.Дзержинского г.Белая Калитва постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 №803 «Об утверждении региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Ростовской области на 2014-2049 года» включен в Региональную программу капитального ремонта.

Многоквартирный дом находится в управлении ООО «Стройком», собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Региональной программой в 2024 году в многоквартирном доме предусмотрено проведение капитального ремонта газоснабжения.

Подрядная организация, определенная НКО «Фонд капитального ремонта» для проведения указанных работ, не уведомила управляющую организацию и собственников помещений перед их началом, паспорт объекта на фасаде многоквартирного дома не размещен.

По проблеме 3.2 председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** Рекомендовать Фонду как заказчику работ по капитальному ремонту усилить контроль за размещением подрядными организациями паспортов объекта перед началом работ.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	0

По проблеме 3.2 принято решение: Рекомендовать Фонду как заказчику работ по капитальному ремонту усилить контроль за размещением подрядными организациями паспортов объекта перед началом работ.

Проблема 3.3. Форма согласия регионального оператора, предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ, как лица, уполномоченного решением собрания на оказание услуг по представлению платежных документов при формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор. Докладчик Соловьев Павел Андреевич.

Согласно ч.3 ст.170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет и перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Согласно ч.4 ст.170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, владелец специального счета, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Согласно ч.1 ст.173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч.3 ст.175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Согласно ч.3.1 ст.175 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению 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. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

До 01.07.2021 в размещенных на сайте НКО «Фонд капитального ремонта» образцах протоколов общих собраний по изменению способа формирования фонда капитального ремонта путем прекращения его формирования на счете регионального оператора и начале его формирования на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, вопрос выбора лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, и вопрос утверждения размера расходов, связанных с их представлением, не содержались.

Письмом от 26.10.2021 №21061 региональный оператор отказал собственникам помещений в МКД №11 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, а письмом от 15.12.2021 №23960 отказал собственникам помещений в МКД №39/4 по ул.Вятская г.Ростов-на-Дону в изменении способа формирования фонда капитального ремонта ввиду того, что собственниками помещений на общем собрании не рассмотрен вопрос о выборе НКО «Фонд капитального ремонта» в качестве лица, уполномоченного на выставление платежных документов, не получили согласие регионального оператора на выбор себя в качестве такого лица, не определили плату региональному оператору за услугу по выставлению платежных документов в размере не менее 3% от суммы платежа (ежемесячного взноса).

Собственники помещений в МКД №18 по ул.Туполева решением общего собрания, оформленным протоколом от 28.02.2023 утвердили регионального оператора лицом, уполномоченным на выставление платежных документов, по требованию Фонда установили размер расходов на выставление платежных квитанций – не менее 3% от суммы платежа, направили в адрес Фонда соглашение, которое было размещено на сайте регионального оператора. Специальный счет Фондом открыт, платежное соглашение в адрес уполномоченного лица не возвращено, плата за выставление платежных документов Фондом не взимается.

Приказом ио директора НКО «Фонд капитального ремонта» от 26.07.2023 №56-ОД утвержден прейскурант цен на платные услуги, согласно которому стоимость печати и доставки платежного документа на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, составила 20,22 руб. за единицу на бумажном носителе и 13,52 руб. за единицу в электронном виде. Данный приказ размещен на сайте регионального оператора с задержкой, в связи с чем собственники помещений в МКД №11 по ул.Туполева решением общего собрания, оформленным протоколом от 29.08.2023, успели утвердить регионального оператора лицом, уполномоченным на выставление платежных документов, по прежнему требованию Фонда установили размер расходов на выставление платежных квитанций – не менее 3% от суммы платежа, направили в адрес Фонда соглашение, которое было размещено на сайте регионального оператора. Специальный счет открыт, платежное соглашение о 3% в адрес уполномоченного лица не возвращено, уполномоченное лицо приглашено Фондом за заключением соглашения по новой стоимости, но лицо в Фонд не явилось. Плата за выставление платежных документов Фондом не взимается.

Таким образом, собственники помещений в многоквартирных домах, до 01.07.2021 выбравшие владельцем своих специальных счетов фонда капитального ремонта регионального оператора, но не выбравшие его в качестве лица, уполномоченного на выставление за плату платежных документов, получали и продолжают получать от регионального оператора платежные документы на безвозмездной основе.

Собственники помещений в многоквартирных домах, после 01.07.2021 выбравшие владельцем своих специальных счетов фонда капитального ремонта регионального оператора, определившие также его лицом, уполномоченным на выставление платежных документов за 3% от суммы платежа, направившие платежные соглашения в адрес Фонда или уклонившиеся от заключения платежных соглашений, также получают от регионального оператора платежные документы на безвозмездной основе.

Собственники помещений в многоквартирных домах, владельцем специальных счетов фонда капитального ремонта которых по решению органа местного самоуправления в порядке ч.9 ст.175 ЖК РФ (в случае ликвидации/реорганизации прежнего владельца, признания банкротства или прекращения управления) определен региональный оператор, также получают от регионального оператора платежные документы на безвозмездной основе, поскольку ч.3.1 ст.175 ЖК РФ распространяется исключительно на те случаи, когда региональный оператор избирается владельцем специального счета решением общего собрания.

Таким образом, остается не определенной форма согласия регионального оператора, предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ, как лица, уполномоченного решением собрания на оказание услуг по представлению платежных документов при формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, владельцем которого решением собрания выбран региональный оператор. Если согласие НКО «Фонд капитального ремонта» оформляется платежным соглашением, в какой момент необходимо уполномоченному лицу заключать это соглашение с Фондом: после завершения собрания и подавать соглашение Фонду вместе с протоколом, после рассмотрения Фондом протокола и принятия его в качестве основания для изменения способа формирования фонда капитального ремонта, или же после фактического открытия специального счета (т.е. спустя год после подачи протокола региональному оператору)? Поскольку размещенное на сайте регионального оператора платежное соглашение не является публичной офертой, может ли региональный оператор отказаться от его заключения, тем самым воспрепятствовать исполнению решения общего собрания о смене способа формирования фонда капитального ремонта?

По проблеме 3.3 слушали: заместителя директора по организационным вопросам НКО «Фонд капитального ремонта» Калинину В.А. о том, что предварительное согласие Фонда выступить лицом, уполномоченным на выставление платежных квитанций, получать не нужно. Платежное соглашение, рекомендованная форма которого размещенная на сайте регионального оператора, направляется вместе с протоколом общего собрания региональному оператору, если платежное соглашение подписано со стороны Фонда, и возвращено собственникам помещений, то согласие сторон считается достигнутым.

В настоящее время региональный оператор использует программное обеспечение «ИБ ЖКХ», которое не позволяет реализовать функцию «взимание платы за выставление платежного документа», которая бы делила поступающий платеж между взносом, пеней и платой за выставление документа. В настоящее время с Министерством ЖКХ Ростовской области согласован переход на иное программное обеспечение, которое используется 56 региональными операторами других субъектов страны. НКО «Фонд капитального ремонта» начала интеграцию своей базы с этим программным продуктом.

По проблеме 3.3 слушали: члена Общественного совета Соловьева П.А. о том, что приказом врио директора НКО «Фонд капитального ремонта» от 01.03.2023 №15-ОД утвержден регламент проверки документов на финансирование работ по капитальному ремонту со специальных счетов, владельцем которого является региональный оператор. В целях определения порядка получения собственниками помещений согласия регионального оператора, предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ, выступить лицом, уполномоченным на выставление платежных документов в случае выбора регионального оператора решением собрания владельцем специального счета, Фонд имеет возможность регламентировать такой порядок приказом директора Фонда.

По проблеме 3.3 председателем Общественного совета Макаровым А.И. **предложено:** Рекомендовать Фонду утвердить регламент, определяющий порядок получения собственниками помещений предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ согласия регионального оператора выступить лицом, уполномоченным на выставление платежных документов, в случае выбора регионального оператора решением собрания владельцем специального счета.

Голосовали за предложенный проект решения.

Результаты голосования:	«за»	6
	«против»	0
	«воздержались»	0

По проблеме 3.3 принято решение: Рекомендовать Фонду утвердить регламент, определяющий порядок получения собственниками помещений предусмотренного ч.3.1 ст.175 ЖК РФ согласия регионального оператора выступить лицом, уполномоченным на выставление платежных документов, в случае выбора регионального оператора решением собрания владельцем специального счета.

Проблема 3.4. Повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №166 по ул.Киргизская г.Ростов-на-Дону, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке. Докладчик Соловьев Павел Андреевич.

Проблема не доведена до сведения Фонда по причине ограничения времени, отведенного для заседания Общественного совета. Обсуждение проблемы перенесено за следующее заседание.

Проблема 3.5. Повторное выставление Фондом ранее оплаченных взносов МКД №17/38 по ул.Туполева г.Ростов-на-Дону, подтверждение собственниками помещений трат с прежнего специального счета, истребование Фондом у банка остатков прежнего специального счета в судебном порядке. Докладчик Соловьев Павел Андреевич.

Проблема не доведена до сведения Фонда по причине ограничения времени, отведенного для заседания Общественного совета. Обсуждение проблемы перенесено за следующее заседание.

Проблема 3.6. Отсутствие МКД №28 по ул.Травяная г.Ростов-на-Дону в Региональной программе. Докладчик Соловьев Павел Андреевич.

Проблема не доведена до сведения Фонда по причине ограничения времени, отведенного для заседания Общественного совета. Обсуждение проблемы перенесено за следующее заседание.

Приложение к протоколу (документы, обсуждаемые по первому вопросу повестки):

1. Приказ врио директора НКО «Фонд капитального ремонта» от 11.12.2023 №89-ОД, включающий в качестве приложения положение об Общественном совете при Некоммерческой организации «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту».

2. Постановление Региональной службы по тарифам Ростовской области от 24.10.2017 №49/1, включающее в качестве приложения положение об Общественном совете при Региональной службе по тарифам Ростовской области.

Председатель Общественного совета

 А.И. Макаров

Ответственный секретарь Общественного совета

 П.А. Соловьев