

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

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

тел., факс 26-08-64

г. Петропавловск-
Камчатский
(место составления акта)

“ 29 ” октября 2021 г.
(дата составления акта)

17:00
(время составления акта)

**АКТ № 1860/1-6Ю
ПРОВЕДЕНИЯ ВНЕПЛАНОВОГО ДОКУМЕНТАРНОГО МЕРОПРИЯТИЯ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ НАДЗОРУ**

По адресу/адресам: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Лукашевского д. 5, 683024.

(место проведения проверки)

На основании: приказа органа государственного (жилищного) контроля (надзора) от 06.10.2021 № 1860.

была проведена внеплановая документарная проверка в отношении:

Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края (ИНН 4101996280), 683000, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, Им. В.И. Ленина площадь, д. 1.

Продолжительность проверки: 18 рабочих дн.

(дней/часов)

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией Камчатского края.

(наименование органа государственного контроля (надзора))

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен:

Копия приказа направлена почтой приложением к Требованию от 07.10.2021 № 6Ю-6360.

(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 Голышев Антон Романович

(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:

По доводам, изложенным в обращении Врио начальника Управления Судебного департамента в Камчатском крае Щёктова О.А., в отношении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края проведена внеплановая документарная проверка.

По результатам проведенной проверки, установлено следующее.

Согласно ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в

многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 5 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Согласно ч. 1 ст. 170 ЖК РФ 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, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 171 ЖК РФ 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.

Согласно п. 8, 9 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ 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.

Из имеющихся документарных данных установлено, что Управление Судебного департамента в Камчатском крае является собственником жилых помещений по адресам: ул. Академика Курчатова д. 9, кв. 17, ул. Пономарева д. 3, кв. 37, г. Петропавловск-Камчатский, пер. Пролетарский д. 12, кв. 20, пгт. Палана, ул. Юбилейная д. 16, кв. 15, с. Усть-Большерецк, ул. Соболева д. 3, кв. 25 с. Тигиль.

В свою очередь, Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края выставляет Управлению Судебного департамента в Камчатском крае платежные документы на оплату взносов на капитальный ремонт по вышеуказанным жилым помещениям в виде единого Счета и Приложения № 1 к Счету с указанием всех жилых помещений с их разделением в разрезе лицевых счетов по адресам, с указанием площади помещений и сумм начислений взносов на капитальный ремонт и пеней по каждому жилому помещению в отдельности.

Исходя из норм действующего законодательства и судебной практики, к содержанию платежных документов по уплате взносов за капитальный ремонт применяются аналогичные для платежных документов за коммунальные услуги требования, установленные п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354).

Все основные необходимые требования, предусмотренные п. 69 Правил № 354, которые могут быть применимы к платежному документу по уплате взносов на капитальный ремонт исходя из содержания данной нормы законодательства, Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края в выставленном платежном документе (Счет и Приложение № 1 к Счету) соблюдены.

Примерная форма платежного документа установлена Приложением к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.01.2018 № 43/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг» (далее – Приказ № 43/пр).

Вместе с тем, по смыслу законодательства, положения Приказа № 43/пр распространяются на те платежные документы, в отношении которых исполнителями жилищно-коммунальных услуг самостоятельно избрана и применяется указанная форма. В указанной части нормы Приказа № 43/пр имеют рекомендательный характер для субъектов жилищных правоотношений.

Установлено, что форма платежного документа по уплате взносов за капитальный ремонт, разработана Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края самостоятельно, на основании п. 4.8 Приложения к Приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.10.2018 № 645/пр «Об утверждении Методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обеспечению их деятельности» (далее – Приказ № 645/пр).

С учетом применения формы, разработанной и применяемой Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края к платежным документам по уплате взносов за капитальный ремонт, положения Приказа № 645/пр являются для него обязательными и носят специальный характер.

Руководствуясь п. 8 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ в целях организации учета средств, поступивших на счет регионального оператора, отдельно в отношении каждого собственника помещений в многоквартирном доме, Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края организован учет и для собственников помещений ежемесячно формируются и направляются для оплаты соответствующие платежные документы. Для юридических лиц формируются и выставляются единые расчетно-платежные документы, содержащие суммы начислений за текущий расчетный период, с приложением к счету с указанием всей полноты информации по помещениям, включая номер лицевого счета, адрес, площадь помещения, применяемый тариф и суммы начислений (с учетом сведений об оплатах и перерасчетах).

Таким образом, у собственника помещений имеется исчерпывающая информация о состоянии расчетов за капитальный ремонт в разрезе каждого помещения. Необходимо отметить также следующее.

С учетом специфики субъекта жилищных правоотношений (заявителя, Управления Судебного департамента в Камчатском крае), в качестве юридического лица, имеющего официальный юридический адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц и являющегося получателем средств федерального бюджета, которые доводятся Главным распорядителем средств федерального бюджета, отношения между заявителем и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края по предоставлению платежных документов и в части взаиморасчетов, осуществляются с учетом следующих особенностей.

Согласно ч. 2 ст. 54 ГК РФ место нахождения юридического лица определяется местом его государственной регистрации на территории Российской Федерации путем указания наименования населенного пункта (муниципального образования).

В соответствии с абзацем 2 ч. 3 ст. 54 ГК РФ юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Исходя из ч. 1 ст. 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно ч. 2 ст. 165.1 ГК РФ правила пункта 1 настоящей статьи применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон.

В соответствии с п. 9 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан 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.

Вместе с тем, указанная норма направлена в первую очередь на защиту прав собственника помещений в части своевременного получения информации о начислениях за капитальный ремонт (платежных документов) за расчетный период, а также на полноценную реализацию обязанности собственника адресно оплатить взносы на капитальный ремонт по конкретному помещению, находящемуся в многоквартирном доме, в отношении общего имущества которого будет производиться капитальный ремонт.

На основании вышеизложенного, с учетом наличия у юридического лица (Управления Судебного департамента в Камчатском крае) собственного юридического адреса (ул. Академика Курчатова д. 4, г. Петропавловск-Камчатский, Камчатский край, 683009), платежные документы по уплате взносов на капитальный ремонт предоставляются заявителю надлежащим способом.

В материалах проверки отсутствуют документарные данные, свидетельствующие о неполучении платежных документов заявителем. Выставление платежных документов по юридическому адресу не нарушает права заявителя.

Вместе с тем, в части возможности оплаты взносов на капитальный ремонт, также установлено следующее.

Кроме вышеуказанных норм законодательства в части формы платежного документа и последующих расчетов, к правоотношениям заявителя и регионального оператора применяются также нормы Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

В связи с тем, что собственник помещений (заявитель) является организацией бюджетной сферы каждый факт хозяйственной жизни такого собственника подлежит обязательному оформлению первичным учетным документом, который должен содержать обязательные реквизиты.

Управление Судебного департамента в Камчатском крае, в отношении принадлежащих ему помещений, является получателем бюджетных средств из бюджетов различных уровней, в связи с чем, к нему органами Федерального казначейства применяются специальные требования по расходу средств и оформлению платежных документов, в том числе отдельной оплаты взносов и пеней.

Как указано выше, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, образуют фонд капитального ремонта (на основании ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

Уплата пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (на основании ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

Учитывая изложенное, Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края формируется общий расчетно-платежный документ, в котором имеется указание начисленных за расчетный период сумм взносов и пени.

В Приложении № 1 к Счету имеется расшифровка в разрезе каждого помещения, находящего в собственности юридического лица.

В случае соблюдения платежной дисциплины и ведения забалансового учета находящихся в собственности помещений (в соответствии с Письмом Минфина России от 10.08.2015 № 02-07-07/46003 «Об отражении в бухгалтерском учете операций по перечислению взносов на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта») в целях ведения учета по каждому помещению, проблемы с оплатой расчетно-платежных документов не должны возникать.

Вопросы, связанные с проблемами оплаты взносов на капитальный ремонт в связи с неисполнением субъектами бюджетных правоотношений обязанностей, предусмотренных ч. 1 ст. 169 ЖК РФ, вправе разрешать органы Федерального казначейства.

Инспекция, в силу действующего законодательства, не наделена полномочиями по разрешению вопросов, относящихся к финансово-хозяйственной деятельности юридических лиц, коммерческих и некоммерческих организаций по их взаиморасчетам, а также в части правомерности начисления штрафных санкций. Разрешение указанных вопросов в данном случае входят в компетенцию финансовых органов и суда.

В материалах проверки также отсутствуют документарные данные, свидетельствующие о невозможности оплаты выставленных платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

Выставление платежных документов в представленной форме с указанием необходимых реквизитов на юридический адрес заявителя с указанием отдельно всех помещений, находящихся в собственности, явным образом не препятствует решению вопроса, связанного с оплатой (по причине обладания заявителем всей полной информации в части сумм начислений за расчетный период).

Иного действующее жилищное законодательство не устанавливает.

На основании вышеизложенного, в действиях Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края не установлено признаков нарушения действующего законодательства в части оформления и выставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт.

Разрешение вопросов в остальной части не входит в компетенцию Инспекции.

В случае если Управление Судебного департамента в Камчатском крае (заявитель) считает, что действиями Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края нарушены его права, а также нормы действующего законодательства, оно вправе обратиться с иском заявлением в Арбитражный суд.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

Лицом, допустившим выявленные нарушения, является:

=

Возражения:

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

Замечания:

— нарушений не выявлено:

Исходя из вышеизложенного в ходе проверки Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края, осуществляющего формирование средств для обеспечения проведения капитального ремонта на основании действующего законодательства, 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 Гольшев Антон Романович

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

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

“ ”

Г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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