

Ваше обращение от 22.04.2020 рассмотрено.

Данные обращения:

Обращение №200422-0328-096900 от 23.04.2020.

Причины обращения:

Вы обратились в ПАО Сбербанк (далее – банк) по вопросу возврата банком без исполнения платежное поручение №111 от 21.04.2020.

Проверка банка:

В своей деятельности банк руководствуется законодательством Российской Федерации, указаниями и положениями Банка России, нормативными документами банка.

На основании ч. 3 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – ЖК РФ), банк в порядке, установленном жилищным законодательством, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ. Таким образом, при поступлении в банк платежного поручения на расходование денежных средств со специального банковского счета формирования фонда капитального ремонта, банк осуществляет проверку на соответствие требованиям, установленным к таким платежам действующим законодательством.

В соответствии с п. 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 многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (от каждого дома отдельно), содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. При этом протокол общего собрания необходимо оформлять в соответствии с требованиями, установленными Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах...»;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Кроме того, в соответствии с п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Решения, предусмотренные п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ должны быть отражены в одном протоколе общего собрания собственников.

Статьей 166 ЖК РФ предусмотрен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта.

Также в соответствии со ст. 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений, за исключением предусмотренных пунктами 1, 1.1-1, 1.2 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 ст. 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников относятся принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта.

Платежное поручение №111 от 21.04.2020 в сумме 119 309,91 рублей банк оставил без исполнения по причине: «Уточните в протоколе общего собрания собственников какая именно сумма утверждена на капитальный ремонт крыши. Так как в предоставленном протоколе общего собрания собственников рассматривается сумма на несколько видов капитального ремонта».

В предоставленном протоколе общего собрания собственников вторым пунктом утверждается три вида работ: ремонт крыши, ремонт фундамента, устройство и ремонт системы противопожарной автоматики и дымоудаления, с указанием общей стоимости работ. В то время как стоимость работ должна быть в соответствии с видом работ.

На основании вышеизложенного, в протоколе общего собрания собственников ТСЖ предельно допустимая стоимость работ должен быть утверждена по каждому виду работ.

В случае актуальности исполнения платежного поручения, рекомендуем направить в банк новое платежное поручение с подтверждающими документами, приведенными в соответствие.

Надеемся, наши комментарии будут Вам полезны.

С уважением, Юлия Пономаренко
Специалист ПАО Сбербанк