

ТСЖ "Жукова, 107"

АДРЕС: 644046, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д.107 офис 16П
ИНН/КПП 5504153911/550401001, ОГРН 1185543012357, Р/с: 40703810845000000879 в
Омском отделении № 8634 ПАО Сбербанк, К/с: 30101810900000000673, БИК 045209673,
телефон +7 913-960-09-81, e-mail: omsk.zhukova107@mail.ru

исх. № 200424-01 от 24.04.2020 г.

на № _____

В ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893

117997, Москва, ул. Вавилова, д.19

ЗАЯВЛЕНИЕ.

21.04.2020 г., через систему Интернет- банк, ТСЖ «Жукова, 107» (далее – ТСЖ, Товарищество) направило к оплате со специального счета ТСЖ платежное поручение №111 на сумму 119 309,91 руб. Одновременно в банк были направлены отсканированный протокол общего собрания собственников, а также отсканированный договор №30/03-20 от 30.03.2020 г. с подрядчиком – ООО «ФасадСпецСтрой».

В тот же день Товарищество было извещено банком об оставлении платежного поручения без исполнения с пометкой: «Уточните в протоколе общего собрания собственников какая именно сумма утверждена на капитальный ремонт крыши, так как в протоколе общего собрания собственников рассматривается сумма на несколько видов капитального ремонта».

22.04.2020 г. было зарегистрировано обращение ТСЖ на горячую линию Сбербанка по данному вопросу (рег. № 200422-0328-096900 от 22.04.2020 г.).

23.04.2020 г. Товариществу предоставлен ответ б/н на обращение (исполнитель – специалист ПАО Сбербанк Юлия Пономаренко), из которого следует, что, по мнению сотрудника Сбербанка, в протоколе общего собрания, при нескольких запланированных работах предельная стоимость работ по капитальному ремонту *должна утверждаться по каждому виду работ отдельно.*

Товарищество не может согласиться с указанным мнением в связи с нижеизложенным:

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. Для оплаты авансового платежа (не более 30 процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору), владелец специального счета обязан предоставить в банк следующие документы:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 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...»;

2. 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.

На основании ст.166 ЖК РФ, 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В соотв. с п.2 указанной статьи, нормативным правовым актом субъекта РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Статьей 15 Закона Омской области от 18 июля 2013 года № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области», федеральный перечень видов работ по капитальному ремонту расширен следующими видами работ:

- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю

- работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов

- выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 "Безопасность лифтов"

- оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов

- осуществление строительного контроля за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества

Дополнительно для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта *на специальном счете*, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества помимо указанных услуг и (или) работ также включает в себя *устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления*, установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, благоустройство дворовой территории, ремонт подъездов, утепление фасада, ремонт систем вентиляции, мусороудаления, проведение энергетического обследования с составлением энергетического паспорта, изготовление технического плана (паспорта) и (или) кадастрового паспорта, проведение технического обследования

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.

Во исполнение вышеприведенных нормативных требований, в представленном в банк протоколе № 2020-01 от 13.02.2020 г. (Приложение №1) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №107 по ул. Маршала Жукова в г. Омске были определены и утверждены:

- перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соответствующий перечню, приведенному в Жилищном Кодексе, а также в Законе Омской области от 18 июля 2013 года № 1568-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Омской области» (с учетом формирования фонда капитального ремонта на специальном счете);

- сроки проведения капитального ремонта;
- предельно допустимая стоимость работ по капитальному ремонту, утвержденная в соотв. с формулировкой п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, *за все работы в совокупности*;
- источники финансирования капитального ремонта;

- 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.

Представленный протокол **полностью соответствует требованиям**, изложенным в ст.44, 46, п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, а также Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.

Толкование банком п.5.1 ст.189 ЖК РФ, предполагающее необходимость утверждения предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту *по каждому виду работ отдельно*, является ошибочным. Наоборот, законодатель прямо указывает на необходимость утверждения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту *в целом* (а не по каждому виду работ или услуг отдельно). Следовательно, и предельная стоимость работ и услуг, как и сроки проведения капремонта, **утверждаются в таком случае для всего перечня**, а не для каждого вида работ в отдельности.

Таким образом, ТСЖ не признает правомерными действия Сбербанка, повлекшие оставление платежного поручения № 111 от 21.04.2020 г. без исполнения. Непроведение либо несвоевременное проведение работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома может повлечь за собой негативные последствия в виде:

- причинения существенного вреда имуществу собственников помещений (от заливов квартир и т.п.), что приведет к возникновению убытков Товарищества, подлежащих последующему возмещению;
- дальнейшего ухудшения состояния общего имущества собственников (кровли).

На основании вышеизложенного, прошу:

незамедлительно осуществить оплату согласно платежному поручению №111 от 21.04.2020 г. на сумму 119 309,91 руб., а также иным, нормативно предусмотренным документам, представленным Товариществом в банк 21.04.2020 г. (протокол общего собрания, договор подряда). Также прошу обеспечить своевременную оплату в дальнейшем по платежным поручениям, которые будут представлены Товариществом в банк в рамках проведения работ по капитальному ремонту в соответствии с вышеупомянутым протоколом общего собрания.

Приложение: 1. Протокол № 2020-01 от 13.02.2020 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №107 по ул. Маршала Жукова в г. Омске.

Председатель Правления
ТСЖ «Жукова, 107»