

Положение о порядке учета денежных средств, поступающих на счет регионального оператора

Настоящее Положение разработано в целях установления единого порядка при учете денежных средств, поступающих на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора и пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (далее - Положение).

Понятия и термины

Региональная программа - перечень многоквартирных домов Тюменской области, подлежащих капитальному ремонту в 2015-2050 годах, утвержденный распоряжением Правительства Тюменской области.

МКД - многоквартирный дом, включенный в Региональную программу.

Региональный оператор - некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных жилых домов Тюменской области» (НО «ФКР ТО»).

Собственник помещения - физическое (юридическое) лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, независимо от формы собственности жилищного фонда. Принадлежность собственника к определенной территории (муниципальному образованию) определяется в зависимости от места нахождения соответствующего жилого (нежилого) помещения.

Счет регионального оператора - счет, открытый в кредитной организации, для аккумулирования взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, избравших способ формирования фонда на счете регионального оператора.

Взносы на капитальный ремонт - взносы, уплаченные собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (далее - взносы).

Платежи на капитальный ремонт - сумма взносов и пеней, оплаченных собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

Невыясненный платеж - средства, поступившие на счет регионального оператора на основании платежного документа, который содержит неполные, искаженные или противоречивые сведения, позволяющие идентифицировать принадлежность зачисляемых денежных средств к взносам на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, либо такие реквизиты отсутствуют.

Платежный документ - документ, предъявляемый собственникам помещений на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и пеней, начисленных собственникам помещений за ненадлежащее исполнение своих обязательств по уплате взносов.

Платательщик - физическое или юридическое лицо, осуществившее внесение суммы денежных средств на счет регионального оператора.

Лицевой счет - индивидуальный номер, присвоенный жилому (нежилому) помещению собственника, указанный в платежном документе.

Учет взносов и пеней, уплаченных собственником помещения - организация системы обработки оплаченных взносов и пеней на основании платежных документов, с целью получения достоверных сведений о начисленных, выставленных к оплате и оплаченных суммах в разрезе каждого лицевого счета.

ОАО «ТРИЦ» - организация, с которой региональным оператором заключен договор по оказанию услуг по организации системы платежей собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расчету суммы взносов, включая пени за ненадлежащее исполнение обязательств собственниками по уплате взносов, формированию лицевого счета, печати платежных документов, содержащих информацию о начисленных и оплаченных взносах и пенях, доставке платежных документов до почтового ящика собственника помещения.

Организация системы платежей собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предусматривает печать платежных документов, содержащих информацию о начисленных и оплаченных взносах, доставку платежных документов до почтового ящика собственника помещения (осуществляется ОАО ТРИЦ в соответствии с базой данных лицевых счетов).

Регламент взаимодействия - технический регламент взаимодействия по обмену информацией во исполнение договора на оказание услуг по организации системы платежей собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, расчету суммы взносов, включая пени за ненадлежащее исполнение обязательств собственниками помещений по уплате взносов, формированию лицевого счета, печати платежных документов, содержащих информацию о начисленных и оплаченных взносах и пени, доставке платежных документов до почтового ящика собственника помещения, и заключенный между ОАО «ТРИЦ» и региональным оператором.

I. Формирование и актуализация базы данных по лицевым счетам для учета взносов на капитальный ремонт.

1.1 Ведение учета средств, поступивших в виде взносов на капитальный ремонт, осуществляется в электронном виде, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме.

1.2 Формирование базы данных по лицевым счетам собственников помещений в МКД осуществляется на основании данных о собственниках помещений в МКД, полученных в виде выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области (далее – Росреестр), либо иного право подтверждающего документа об объекте недвижимости.

При отсутствии в Росреестре данных о собственнике, либо иных сведений, необходимых для начисления взноса на капитальный ремонт, предоставления платежного документа, поставщиками информации в части жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с указанием категории помещения (жилое, нежилое), сведений о собственнике (собственниках) жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, технических характеристиках (площади) жилых и

нежилых помещений в многоквартирном доме, учитываемые при начислении взносов на капитальный ремонт, являются исполнительные органы государственной власти Тюменской области, органы местного самоуправления Тюменской области в пределах их полномочий, а также организации, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами, либо сами собственники помещений.

1.3 В случае невозможности получения информации в Росреестре, исполнительных органах государственной власти Тюменской области, органах местного самоуправления Тюменской области, а также в организациях, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, либо от самих собственников помещений, при наличии у ОАО ТРИЦ необходимых данных о собственниках помещений МКД для начисления коммунальных услуг (включая взнос на капитальный ремонт), Региональный оператор использует такие данные у ОАО ТРИЦ (при наличии).

1.4 Срок формирования базы данных с целью минимизации рисков неполучения взносов и/или некорректного учета взносов собственников помещений в МКД – не более 90 дней со дня получения информации об объекте учета.

1.5 Актуализация базы данных при включении МКД в перечень домов, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляется ответственным сотрудником отдела бухгалтерского учета и отчетности при получении необходимой информации от подразделений Регионального оператора (выписки из Росреестра, договора-купли продажи, договора о формировании фонда капитального ремонта и иных документов, являющихся основанием для начислений взносов на капитальный ремонт) путем направления в адрес ОАО ТРИЦ указания о внесении необходимых изменений в базу данных по лицевым счетам по помещениям в срок не позднее 3-х рабочих дней со дня их получения.

Актуализация базы данных по лицевым счетам осуществляется ответственным сотрудником отдела бухгалтерского учета и отчетности с учетом поступившей информации о смене собственников помещений или иных изменений.

Актуализация базы данных по лицевым счетам осуществляется на постоянной основе, ежемесячно при получении Отчета по сбору и перечислению взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, предоставляемого ТРИЦ.

Актуализация базы данных по лицевым счетам осуществляется (по МКД, по собственнику, по типу собственности в МКД и иным параметрам) в следующих случаях:

- при направлении обращения собственника в адрес Регионального оператора;
- при выявлении отсутствия начислений по лицевому счету;
- при обнаружении фактов нарушения учета взносов по отражению поступлений взносов на капитальный ремонт на лицевом счете каждого собственника;
- при прекращении права собственности у объекта учета;
- при осуществлении мониторинга задолженности в целях оперативного принятия решений по ее взысканию/реструктуризации.

II. Учет денежных средств, поступающих на счет регионального оператора

Отдел бухгалтерского учета и отчетности (ОБУиО) осуществляет учет фонда капитального ремонта на основании расчетных документов и выписки по счету регионального оператора.

2.1. Фонд капитального ремонта образуется за счет:

- взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме на счет регионального оператора;
- пеней, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт; процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора;
- доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта;
- средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, а также пени, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме на счете регионального оператора, ведется отдельно на лицевых счетах в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме на основании реестра поступивших оплат, который формируется в соответствии с Регламентом взаимодействия.

2.3. Платежи на капитальный ремонт поступившие на счет регионального оператора от собственников помещений учитываются как взносы на капитальный ремонт собственников помещений и пени, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме на счете регионального оператора, в соответствии с реквизитами, указанными в платежных документах и выписке по счету регионального оператора. Необходимые реквизиты платежного документа, позволяющие идентифицировать принадлежность зачисляемых денежных средств ко взносам на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах и пени, должны содержать:

- адрес МКД, включенный в Региональную программу, собственники помещений которого определили способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и (или) номер лицевого счета помещения;
- наименование собственника помещения (для юридических лиц) и (или) номера платежного документа, предоставленного для оплаты.
- указание на судебный акт, явившийся основанием для оплаты.

2.4 При наличии в назначении платежа информации о принадлежности суммы к возмещению плательщиком сумм судебных издержек (госпошлины) и наличии судебного акта, платеж может быть перенаправлен на лицевой счет Регионального оператора, открытый для учета субсидий, выделяемой для содержания Регионального оператора.

2.5 В случаях, когда платежные документы содержат неполные, искаженные или противоречивые сведения, либо такие реквизиты отсутствуют, учет этих средств производится на отдельном субсчете в виде «невьясненного платежа» до момента получения документа, содержащего необходимую информацию, указанную в пункте 2.4 настоящего Положения, о принадлежности зачисленного платежа к взносам на капитальный ремонт или пени. Такие

поступления отражаются в реестре невыясненных платежей. Форма реестра приведена в приложении № 1 к настоящему Положению.

2.6 В целях уточнения информации по «невыясненному платежу» ОБУиО не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления средств на счет регионального оператора, направляет письменные запросы в кредитные организации и (или) плательщикам, о предоставлении информации, предусмотренной п. 2.4.

При поступлении ответа, который содержит сведения, указанные в п. 2.4. настоящего Положения, поступившая сумма учитывается в реестре поступивших оплат на капитальный ремонт собственников помещений не позднее дня, следующего за днем поступления ответа (разъяснений, уточнений).

2.7 В случае поступления денежных средств, недостаточных для исполнения денежного обязательства полностью, погашение производится в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2.8 В случае поступления ответа не содержащего необходимую информацию, указанную в пункте 2.4. настоящего Положения, либо ответ на запрос в течении 15 календарных дней со дня его направления не поступил, поступившие средства (невыясненных платежей) возвращается плательщику.

2.9 Информация о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней (далее - справка о задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт и/или пени) предоставляется на основании заявления о выдаче справки о задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт и/или пени, представленного с учетом требований, установленных постановлением Правительства Тюменской области от 27 декабря 2013 г. № 579-п «Об установлении порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, перечня иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядка предоставления таких сведений».

III. Порядок возврата денежных средств, поступивших на счет регионального оператора.

3.1. Возврат платежей на капитальный ремонт, поступивших на счет регионального оператора производится в случае если денежные средства перечислены плательщиком ошибочно по следующим основаниям:

- плательщик не является собственником помещения в многоквартирном доме;

- многоквартирный дом был включен в Региональную программу ошибочно (согласно представленной информации органом местного самоуправления об ошибочном включении МКД в перечень МКД, подлежащих капитальному ремонту);

- поступившие денежные средства не являются взносами на капитальный ремонт, при формировании фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора;

- сумма поступивших платежей на капитальный ремонт превышает сумму задолженности с учетом начисленных/уплаченных взносов/пеней.

3.2. Возврат платежей на капитальный ремонт, поступивших на счет регионального оператора, указанных в п. 3.1. осуществляется на основании

заявления плательщика (далее - заявление о возврате платежа) (Приложение № 2) или вступившего в законную силу судебного постановления.

3.3. В заявлении о возврате платежа указываются банковские реквизиты, необходимые для возврата платежа лицу, подавшему такое заявление.

3.4. К заявлению о возврате платежа прилагаются:

- копии документов, подтверждающих ошибочное перечисление денежных средств на счет регионального оператора (при наличии). В случае не предоставления документа, подтверждающего отсутствие у плательщика зарегистрированных прав на помещение в многоквартирном доме, Региональный оператор оставляет за собой право обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области с целью выявления собственника помещения;

- копия документа, удостоверяющего личность заявителя (плательщика) - для физических лиц; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

- в случае уплаты платежей на капитальный ремонт посредством устройства самообслуживания и иным путем, в результате чего по документу, подтверждающему перечисление платежа невозможно идентифицировать плательщика, предоставляется оригинал документа, подтверждающего перечисление платежа;

- в случае уплаты платежей на капитальный ремонт через оператора и иным путем, в результате чего на платежном документе указаны данные плательщика, предоставляется копия документа, подтверждающего перечисление платежа заявителем.

3.5. Заявление о возврате платежа представляется региональному оператору в виде бумажного документа при личном обращении, путем почтового отправления либо в форме электронного документа, направленного на электронную почту Фонда nofkrto@yandex.ru. в виде скан-копий в формате jpg, pdf. При направлении заявления о возврате платежа по почте либо в форме электронного документа копии прилагаемых документов должны быть заверены надлежащим образом.

3.6. Заявление о возврате платежа и прилагаемые к нему документы регистрируются посредством системы внутреннего электронного документооборота регионального оператора.

3.7. Заявление о возврате платежа подлежит рассмотрению ОБУиО и Отделом правового и кадрового обеспечения (далее - ОПКО) регионального оператора.

ОПКО в течение 5 рабочих дней с момента поступления заявления о возврате платежа направляет в ОБУиО заключение об осуществлении (либо отказа) возврата денежных средств. После получения заключения ОБУиО в течение 10 рабочих дней производит возврат платежа плательщику или направляет в адрес заявителя мотивированный отказ с указанием причины отказа.

IV Порядок зачета денежных средств, поступивших на счет регионального оператора.

4.1. Зачет денежных средств, поступивших на счет регионального оператора производится в следующих случаях:

4.1.1. если сумма уплаченного взноса превышает сумму задолженности с

учетом начисленных/уплаченных взносов/пеней, то излишне уплаченная денежная сумма засчитывается в счет будущих ежемесячных платежей собственника (в случае отсутствия обращения собственника о возврате денежных средств, предусмотренного пунктом 3.1. настоящего Положения);

4.1.2. если у собственника имеется более одного помещения в многоквартирных домах, по которым региональным оператором производится начисление фонда капитального ремонта, переплата может быть зачтена в счет уплаты взноса на капитальный ремонт или пеней за иное помещение в многоквартирном доме на основании заявления собственника (далее - заявление о зачете платежа) (приложение № 3) по следующим основаниям:

- многоквартирный дом был включен в Региональную программу ранее ошибочно (согласно представленной информации органом местного самоуправления об ошибочном включении МКД в перечень МКД, подлежащих капитальному ремонту);

- поступившие денежные средства не являются взносами на капитальный ремонт, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора.

4.2. Принятие решения о зачете либо отказе в зачете поступивших на счет регионального оператора денежных средств, указанных в п. 4.1.2. осуществляется на основании заявления плательщика о зачете платежа или вступившего в законную силу судебного акта.

4.3. В заявлении о зачете платежа указывается сумма и лицевой счет по которому необходимо произвести зачет.

4.4. К заявлению о зачете платежа прилагаются:

- реестр сумм, по которым необходимо произвести зачет с указанием лицевых счетов;

- копия документа удостоверяющего личность заявителя (плательщика) - для физических лиц; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц;

- копия платежных документов, подтверждающих уплату заявителем взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- копия договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (при наличии);

- копия документа подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, на который планируется произвести зачет; - акт сверки взаимных расчетов по оплате взносов на капитальный ремонт по помещениям, указанным в заявлении (для юридических лиц).

4.5. Заявление о зачете платежа представляется региональному оператору в виде бумажного документа при личном обращении, путем почтового отправления либо в форме электронного документа, направленного на электронную почту Фонда rof_kilo@yandex.ru. в виде скан-копий в формате jpg, pdf. При направлении заявления о зачете платежа по почте либо в форме электронного документа копии прилагаемых документов должны быть заверены надлежащим образом.

4.6. Заявление о зачете платежа и прилагаемые к нему документы регистрируются посредством системы внутреннего электронного документооборота регионального оператора.

4.7. Заявление о зачете платежа подлежит рассмотрению ОБУиО регионального оператора.

ОБУиО в течение 10 рабочих дней с момента поступления заявления о зачете платежа проверяет заявление и документы на полноту представленной информации и соответствие требованиям к перечню предоставляемых документов, указанным в пункте 4.3,- 4.5. настоящего Положения, производит зачет платежа плательщику или направляет мотивированный отказ с указанием причины отказа в адрес заявителя.

V. Порядок перерасчета ранее начисленных взносов на капитальный ремонт и зачета их в счет будущих платежей нового собственника или возврата ранее уплаченных взносов на капитальный ремонт.

5.1. В целях реализации части 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»), ранее уплаченные новым собственником взносы на капитальный ремонт, перешедшие в качестве задолженности прежнего собственника - Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования (далее – публичные образования), подлежат перерасчету и зачету их в счет будущих платежей нового собственника либо возврату новому собственнику.

5.2. Перерасчет ранее начисленных взносов на капитальный ремонт, указанных в пункте 5.1. настоящего Порядка, и их зачет в счет будущих платежей нового собственника осуществляется:

5.2.1. если задолженность прежнего собственника – публичного образования была ранее уплачена новым собственником в полном объеме, то региональный оператор осуществляет перерасчет задолженности новому собственнику в счет будущих платежей и выставляет соответствующую задолженность прежнему собственнику - публичному образованию;

5.2.2. если задолженность прежнего собственника – публичного образования не была ранее уплачена новым собственником (полностью или частично), то региональный оператор осуществляет сторнирование задолженности с нового собственника в случае ее неоплаты в полном объеме или осуществляет в отношении нового собственника перерасчет задолженности в счет будущих платежей в связи с частично уплаченной задолженностью по взносам.

5.3. Перерасчет ранее начисленных взносов на капитальный ремонт, указанных в пункте 5.1. настоящего Порядка, и возврат ранее уплаченных взносов осуществляется, если:

5.3.1. новым собственником и плательщиком взносов на капитальный ремонт является гражданин, являющийся получателем льгот и субсидий в натуральном выражении;

5.3.2. переход права собственности на помещение происходил несколько раз, и плательщиком взносов являлся собственник, на дату обращения к региональному оператору, утративший право собственности на помещение;

5.3.3. задолженность прежнего собственника – публичного образования была ранее уплачена новым собственником в полном объеме, то региональный оператор осуществляет возврат всех уплаченных ранее денежных средств на счет, указанный заявителем, а также выставляет соответствующую задолженность прежнему собственнику – публичному образованию;

5.3.4. . задолженность прежнего собственника – публичного образования не была ранее уплачена новым собственником (полностью или частично), то региональный оператор осуществляет сторнирование задолженности с нового собственника в случае ее неоплаты в полном объеме или осуществляет в отношении нового собственника перерасчет задолженности по взносам в случае частичной оплаты задолженности.

5.4. Принятие решения о перерасчете и зачете в счет будущих платежей (возврате новому собственнику) либо отказе в зачете (возврате новому собственнику) поступивших на счет регионального оператора денежных средств, указанных в п. 5.1. настоящего Порядка осуществляется на основании заявления плательщика о зачете (возврате) платежа или вступившего в законную силу судебного акта.

5.5. В заявлении о зачете платежа указывается сумма и лицевой счет (либо адрес помещения) по которому необходимо произвести зачет.

В заявлении о возврате платежа указывается сумма и период, за который необходимо провести возврат.

5.6. К заявлению о зачете (возврате) платежа прилагаются:

- копия документа удостоверяющего личность заявителя (плательщика) – для физических лиц; выписка из Единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц;

- копия платежных документов, подтверждающих уплату заявителем взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (при наличии). В случае не предоставления документа, подтверждающего уплату заявителем взносов на капитальный ремонт, региональный оператор самостоятельно проводит проверку поступления оплаты по взносам на капитальный ремонт от нового собственника;

- копия документа подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, на который планируется произвести зачет.

5.7. Заявление о зачете (возврате) платежа представляется региональному оператору в виде бумажного документа при личном обращении , путем почтового отправления либо в форме электронного документа, направленного на электронную почту Фонда po4krto@yandex.ru . в виде скан-копий в формате jpg, pdf. При направлении заявления о зачете (возврате) платежа по почте либо в форме электронного документа копии прилагаемых документов должны быть заверены надлежащим образом.

5.8. Заявление о зачете (возврате) платежа и прилагаемые к нему документы регистрируются посредством системы внутреннего электронного документооборота.

5.9. Заявление о зачете (возврате) платежа подлежит рассмотрению ОБУиО регионального оператора.

ОБУиО в течение 10 рабочих дней с момента поступления заявления о зачете платежа проверяет заявление и документы на полноту представленной информации и соответствие требованиям к перечню предоставляемых документов, указанным в пункте 5.4.- 5.6. настоящего Положения, производит зачет (возврат) платежа плательщику или направляет мотивированный отказ с указанием причины отказа в адрес заявителя.