

РЕКОМЕНДАЦИИ

**для собственников помещений в многоквартирных домах, ТСЖ,
ЖСК об открытии в кредитных организациях специальных
счетов для формирования фондов капитального ремонта**

Подготовлены Общественно-консультативным советом по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями.

Размещены на официальном сайте Общественно-консультативного совета по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями (www.ubanks.su) в разделе «Капитальный ремонт многоквартирных домов в Москве» и на официальном сайте Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru) в разделе «Региональная программа капитального ремонта/Специальный счет».

МОСКВА • 2015

ВВЕДЕНИЕ

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (№ 188-ФЗ от 29.12.2004г.) (далее – ЖК РФ), в соответствии с которыми у собственников помещений в многоквартирных домах появляется обязанность по формированию фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее по тексту – МКД).

29 декабря 2014 года Постановлением Правительства Москвы № 832-ПП утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 833-ПП решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 5 месяцев после официального опубликования Региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно не организовали проведение общего собрания и не приняли решение о способе формирования фонда капитального ремонта, не позднее чем за месяц до окончания вышеуказанного срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ).

В соответствии со ст.170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта МКД выбрать перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке (далее по тексту – Спецсчет).

Решение вопросов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта – перечисление взносов на капитальный ремонт на Спецсчет, о выборе кредитной организации для открытия Спецсчета принимается на общем собрании собственников помещений в МКД.

ЭТАПЫ ОТКРЫТИЯ СПЕЦСЧЕТА ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Шаг 1. Подготовительный этап (проходит перед проведением общего собрания собственников помещений в МКД).

Для подготовки проведения общего собрания собственников помещений в МКД необходимо узнать следующую информацию:

- включен ли многоквартирный дом в региональную программу капитального ремонта;
- планируемые сроки проведения капитального ремонта многоквартирного дома (из региональной программы капитального ремонта);
- перечень работ/услуг, предусмотренных региональной программой;
- перечень кредитных организаций, уполномоченных открывать Спецсчета¹.

1. Сегодня банками ведется работа по созданию данной услуги, которая при необходимости может быть востребована собственниками помещений в МКД.

Шаг 2. Выбор банка для открытия Спецсчета (проходит перед проведением общего собрания собственников помещений в МКД).

Спецсчет может быть открыт в российских банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственниками помещений в МКД не выбран банк, в котором Региональным оператором будет открыт Спецсчет, или этот банк не соответствует вышеуказанному требованию, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение Регионального оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).

Перечень банков соответствующих требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ размещен на официальном сайте Банка России по адресу: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>. Описание условий открытия и ведения Спецсчетов отдельными банками размещены на сайте ubanks.ru в разделе «Списки банков и их сотрудников».

Учитывая то, что не во всех банках в указанном выше перечне разработан и введен в работу продукт «специальный счет для формирования фонда капитального ремонта» рекомендуется обращаться к списку банков и их сотрудников, размещенному по адресу <http://ubanks.ru/spiski2>.

При выборе банка для открытия Спецсчета рекомендуется обратить внимание на следующие условия открытия и обслуживания счета:

- 1) Какова плата за услуги по открытию и обслуживанию Спецсчета (рекомендуется выбирать банки, предлагающие минимальные ставки по оплате данных услуг).
- 2) Начисление банком процентов на остаток по Спецсчету (начисление процентов на остаток позволит собственникам жилья в МКД нивелировать влияние инфляции).
- 3) Взимание банком комиссии с собственников помещений в МКД при перечислении ими в отделениях банка взносов на Спецсчет.
- 4) Учет банком денежных средств собственников жилья МКД на Спецсчете: по многоквартирному дому в целом или в разрезе отдельных квартир.
- 5) Предложения банка по специальным программам кредитования собственников помещений в МКД.¹
- 6) Предложения банка о предоставлении информации о сумме зачисленных платежей, остатке средств и расходных операциях, проводимых по Спецсчету (п. 7 ст. 177 ЖК РФ), в т.ч. в разрезе собственников помещений в МКД.
- 7) Условия закрытия Спецсчета (в т.ч. размер затрат) и перевод денежных средств на Спецсчет в другом банке.

Шаг 3. Проведение общего собрания собственников помещений в МКД.

Подготовка и проведение общего собрания собственников МКД проводится в общем порядке с учетом положений ст. 44-48 ЖК РФ.

На общем собрании собственников помещений в МКД (далее - ОСС МКД) по выбору Спецсчета как способа формирования фонда капитального ремонта должны быть приняты решения:

- о формировании фонда капитального ремонта МКД на специальном счете в конкретном банке. Решение считается принятым, если за него проголосует не

менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п. 1 ст. 46, пп. 1.1. п. 2 ст. 44, ЖК РФ).

- об определении банка, отвечающего установленным требованиям Жилищного кодекса РФ, в котором будет открыт Спецсчет;
- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт МКД, который должен быть не менее 15 рублей на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в МКД (Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 833-ПП);
- о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта (Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 832-ПП);
- о перечне услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в составе не менее чем состав перечня таких услуг/работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта (Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014г. № 832-ПП).
- о владельце Спецсчета.

Владельцем Спецсчета может выступать ТСЖ, ЖК, ЖСК, УК, осуществляющие управление МКД, или региональный оператор.. На Спецсчет будут зачисляться взносы собственников помещений в МКД для формирования фонда капиального ремонта. При этом распоряжаться данными средствами на цели капитального ремонта владелец Спецсчета имеет право на основании решения принятого на общем собрании собственников помещения в МКД.

Важно отметить, что собственником средств на Спецсчете остаются собственники помещений в МКД. Владелец Спецсчета осуществляет только управление Спецсчетом по поручению собственников.

Решения по указанным выше пунктам должны быть приняты не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме и утверждены протоколом ОСС помещений в МКД. Решения ОСС помещений в МКД оформляются протоколом в порядке, установленном ОСС помещений в данном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

После проведения ОСС помещений в МКД необходимо, в соответствии с общими требованиями проведения общего собрания, ознакомить всех собственников помещений в МКД с результатами принятых решений (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Спецсчет открывается владельцем Спецсчета при предъявлении утвержденного протоколом соответствующего решения ОСС помещений в МКД и других документов, предусмотренных правилами об открытии счета конкретного банка (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Шаг 4. Уведомление об открытии Спецсчета в банке

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 ст. 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета.