*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 30***



***Глава 5***

***«Фонды капремонта многоквартирных домов».***

**«особенности формирования фонда**

**капремонта на спецсчете»**

***Возможны ли наличные расчеты с использованием***

***денежных средств, размещенных на специальном счете?***

Перечень операций, разрешенных для совершения по специальному счету, на котором формируется фонд капитального ремонта, установлен ч. 1 ст. 177 ЖК РФ:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и/или выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД и расчетами за иные услуги и/или работы, указанные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и/или работ, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в МКД;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в МКД;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 174 ЖК РФ;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

Итак, положения ЖК РФ не устанавливают форму расчетов (наличные или безналичные) между сторонами, разрешая списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и/или выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Согласно ч. 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 МКД, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и/или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

2) договор об оказании услуг и/или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

3) акт приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по договору об оказании услуги и/или выполнении работ по капительному ремонту общего имущества в МКД (акт приемки не предоставляется в случае выплаты аванса).

В соответствии с ч. 2 ст. 861 Гражданского кодекса РФ расчеты между юридическими лицами, а также расчеты с участием граждан, связанные с осуществлением ими предпринимательской деятельности, производятся в безналичном порядке. Расчеты между этими лицами могут производиться также наличными деньгами, если иное не установлено законом.

Наличные расчеты в валюте Российской Федерации между участниками наличных расчетов (индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами) в рамках одного договора, заключенного между указанными лицами, могут производиться в размере, не превышающем 100 тысяч рублей (Указание Банка России от 07.10.2013 № 3073-У "Об осуществлении наличных расчетов").

На основании изложенного, расчет наличными с использованием денежных средств, размещенных на специальном счете, с предоставлением документов, указанных в ч. 4 ст. 177 ЖК РФ, законодательством не запрещено. При этом с учетом п. 6 Указания Банка России от 07.10.2013 № 3073-У сумма наличных расчетов с подрядной организацией не может превышать 100 000 рублей.

***Вправе ли подрядная организация самостоятельно получить деньги со специального счета за выполненные работы в случае, если владелец такого счета задерживает выплаты?***

В ч. 4 ст. 177 ЖК РФ указано, что операции по перечислению денежных средств со специального счета могут осуществляться банком только по указанию владельца специального счета, а также при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (акт приемки не предоставляется в случае выплаты аванса).

В силу ч. 2 ст. 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть ТСЖ, ЖК, осуществляющие управлении МКД, управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, или региональный оператор (в зависимости от решения общего собрания собственников помещений в МКД).

На основании изложенного, подрядная организация как лицо, не являющееся владельцем специального счета, не может самостоятельно обратиться в банк для получения денежных средств со специального счета.

***Владельцем скольких специальных счетов***

***может быть одна управляющая организация?***

Управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, может быть определена владельцем специального счета, на котором формируется фонда капитального ремонта МКД (п. 3 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ).

Положениями ЖК РФ не установлены ограничения в отношении количества договоров управления МКД, заключаемых одной управляющей организацией, а также ограничений в отношении количества специальных счетов, которые могут быть открыты одной управляющей организацией в отношении нескольких многоквартирных домов. При этом важно отметить, что в силу ч. 4 ст. 175 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном МКД.

***В течение какого срока нужно сменить владельца***

***специального счета, если УО, которая была им раньше,***

***больше не управляет МКД?***

В силу ч. 2 ст. 175 ЖК РФ владельцем специального счет может быть определена управляющая организация (УО), осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

В ч. 8 ст. 175 ЖК РФ указано, что в случае, если управляющей организацией, являющейся владельцами специального счета, прекращено управление МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению МКД предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение 2 (двух) месяцев с даты прекращения управления МКД управляющей организацией. В рассматриваемом случае дата прекращения деятельности по управлению МКД определяется в соответствии с требованиями ст. 162 ЖК РФ.

***Может ли управляющая организация оставаться***

***владельцем специального счета после***

***аннулирования лицензии на управление МКД?***

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, может быть определена владельцем специального счета.

Согласно ч. 4 ст. 192 ЖК РФ лицензия на управление МКД предоставляется без ограничения срока ее действия, однако может быть аннулирована в случаях, определенных положениями ст. 199 ЖК РФ.

Лицензия УО на управление МКД может быть аннулирована в случаях, определенных положениями ЖК РФ. При этом в соответствии с ч. 8 ст. 175 ЖК РФ в случае, если управляющей организацией, являющейся владельцем специального счета, прекращено управление МКД, собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Порядок прекращения деятельности по управлению МКД в связи с прекращением действия лицензии или ее аннулированием устанавливается Правительством Российской Федерации (ч. 2 ст. 200 ЖК РФ), но лицензиат в случае прекращения или аннулирования лицензии обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и/или выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1. возникновения в соответствии с ч. 7 ст. 162 ЖК РФ обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в МКД или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2. возникновения обязательств по договору управления МКД, заключенному управляющей организацией с ТСЖ, ЖК, ЖСК;

3. возникновения обязательств по договорам, указанным в ч.ч. 1 и 2 ст. 164 ЖК РФ;

4. государственной регистрации ТСЖ, ЖК, ЖСК.

Порядок перехода прав и обязанностей в отношении специального счета описан частями 8 – 12 ст. 175 ЖК РФ.

В случае, если управляющей организацией, являющейся владельцем специального счета, прекращено управление МКД, собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Если собственники помещений в МКД окажутся недостаточно инициативными в вопросе выбора нового владельца специального счета или изменения способа его формирования, орган местного самоуправления примет решение об определении регионального оператора владельцем специального счета.

До момента определения нового владельца специального счета по основаниям и в порядке, которые установлены частями 8 и 9 ст. 175 ЖК РФ, УО, являющаяся владельцем специального счета, обеспечивает надлежащее исполнение обязательств в соответствии с установленными требованиями.

Прежний владелец специального счета, которым в рассматриваемом случае является УО, лицензия которой аннулирована, обязан передать, а владелец специального счета, определенный в соответствии с частями 8 и 9 ст. 175 ЖК РФ и ч. 10 ст. 173 ЖК РФ, принять документы, связанный с открытием и ведением специального счета, в т.ч.:

- договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет;

- документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора;

- иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета;

- договоры займа и/или кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и/или кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).