*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 32***



***Глава 5***

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

**«выбор кредитной организации**

**для открытия спецсчета»**

***За счет каких средств оплачиваются услуги банка по открытию и содержанию специального счета на капитальный ремонт? Согласно перечню операция по специальному счету банк не вправе списывать плату за свои услуги со счета, верно ли это?***

Услуги банка за открытие и обслуживание специального счета на капитальный ремонт оплачиваются собственниками общего имущества в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете.

Средства фонда капитального ремонта согласно статье 174 Жилищного кодекса РФ могут использоваться только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом, за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

***Какова стоимость ведения специального счета***

***в кредитном учреждении?***

Стоимость ведения специального счета, в том числе тарифы по его обслуживанию, определяются договором специального счета, заключенным между владельцем специального счета и кредитной организацией.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

***Если собственники помещений в многоквартирном доме выбирают в качестве владельца специального счета регионального оператора, то кто будет выбирать банк в котором будет открыт данный счет? Мы сможем иметь***

***влияние на выбор банка (процент ставки и т.д.)***

***или все решит за нас региональный оператор?***

Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна быть определена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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 РФ. В случае, если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Частью 2 статьи 176 установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

***Может ли владелец специального счета самостоятельно, без решения общего собрания собственников, сменить банк, в котором был открыт специальный счет. Это законно?***

Да, это может быть реализовано на законных основаниях. Случай, когда владелец специального счета вправе самостоятельно определять кредитную организацию, в которой такой счет будет открыт, предусмотрен ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в письменной форме собственников помещений в МКД о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД. При этом собственники помещений в МКД обязаны принять такое решение в течение 2 месяцев с момента их уведомления.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания.

В случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по указанному выше основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение 15 дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в МКД, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

Во всех остальных случаях смена банка, в котором будет открыт специальный счет, не может осуществляться владельцем специального счета по его инициативе и усмотрению.

***Что будет с деньгами, находящимися на специальном счете,***

***в случае банкротства банка, в котором он открыт?***

Удовлетворение требований кредиторов при банкротстве кредитной организации осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Также следует отметить следующее.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ).

На основании изложенного, есть все основания полагать, что ЦБ РФ заблаговременно исключает неблагонадежные кредитные организации из регулярно обновляемого перечня.

В соответствии с ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям к величине собственных средств обязан осуществлять владелец специального счета.

В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, владелец специального счета в течение 15 дней с момента размещения информации ЦБ РФ на своем официальном сайте обязан уведомить в письменной форме собственников помещений в МКД о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ.

При этом собственники помещений в МКД обязаны принять такое решение в течение 2 месяцев с момента их уведомления.

Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в МКД, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания.

В случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по указанному выше основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение 15 дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в МКД, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.