*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 31***



***Глава 5***

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

**«выбор кредитной организации**

**для открытия спецсчета»**

***Возможно ли осуществлять оплату***

***комиссионного вознаграждения банку за счет средств,***

***находящихся на специальном счете?***

В соответствии с пунктами 2.1 и 2.8 главы 2 инструкции Банка России от 14 сентября 2006 года № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения  операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса  Российской Федерации по специальному счету могут совершаться в том числе операции  по начислению процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора спецсчета.

Частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено,  что 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, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, а также погашения кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты данных работ, и  уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

Таки образом, уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

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.

Решением субъекта Российской Федерации на регионального оператора – владельца специального счета - может быть возложена обязанность по внесению расходов на уплату комиссионных вознаграждений банку за открытие и обслуживание специального счета, что предполагает включение средств на эти цели в смету на содержание регионального оператора.

***Как выбрать кредитную организацию***

***при открытии спецсчета?***

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 175 ЖК РФ). Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Таким образом, специальный счет может быть открыт только в банке.

Открытие счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, - право регионального оператора, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (часть 4 статьи 180 Жилищного кодекса РФ).

***Где можно найти список банков,***

***уполномоченных открывать***

***и вести специальные счета для капремонта МКД?***

Согласно пункту 2 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллирадов рублей.  Список банков, уполномоченных открывать и вести счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД, публикуется на сайте Центрального банка Российской Федерации в подразделе «Информация по кредитным организациям»: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

***Из каких средств производится оплата комиссии банку,***

***в котором открыт специальный счет?***

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). При этом пунктом 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ допускается начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения со специального счета в соответствии с условиями договора специального счета.

Вопрос уплаты комиссии регулируется договором между банком и клиентом - владельцем специального счёта. В случае, если у клиента отсутствуют источники оплаты услуг банка, банк имеет право отказать ему в заключении договора.

В случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение необходимым большинством (большинством не менее двух третей голосов от общего количества собственников помещений в МКД, часть 1 статьи 46 ЖК РФ), целесообразно рассмотреть вопрос о включении комиссионного вознаграждения банка в состав платы за содержание жилого помещения. Порядок принятия такого решения зависит от способа управления многоквартирным домом, при этом необходимым большинством для принятия такого решения являтеся большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в МКД.

***Кто должен следить за тем, чтобы выбранная собственниками кредитная организация соответствовала требованиям***

***по величине собственных средств (капитала),***

***установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ?***

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 части 2 статьи 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет» в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию прекращения соответствия требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по выше указанному основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.