*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 27***



***Глава 5***

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

**«особенности формирования фонда**

**капремонта на спецсчете»**

***Вправе ли правление ТСЖ аккумулировать взносы***

***на капитальный ремонт не на спецсчете в сбербанке,***

***как решило общее собрание собственников и членов ТСЖ,***

***а на уже имеющемся расчетном счете ТСЖ,***

***который открыт в другом банке?***

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме либо на счет регионального оператора, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо на специальный счет, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. При этом 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" (часть 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ).

Накопление денежных средств, вносимых собственниками помещений в МКД в уплату взносов на капитальный ремонт, на счетах, не перечисленных выше, законодательством не предусмотрено.

Важно отметить, что принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ отнесено к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не общего собрания членов ТСЖ.

***Имеет ли ТСЖ право направлять временно свободные***

***остатки со специального счета на депозитный счет?***

По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Перечисление временно свободных денежных средств со специального счет на депозитный счет в перечень разрешенных операций не входит. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, не допускаются.

Однако, договором банковского счета может быть предусмотрено начисление банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

***Можно ли использовать проценты, начисленные на остаток средств на специальном счете фонда капремонта,***

***а текущие хозяйственные нужды ТСЖ?***

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, являются средствами фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). Средства фонда капитального ремонта могут использоваться только для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту и другие цели, определенные статьей 174 ЖК РФ и непосредственно связанные с проведением капитального ремонта.

Таким образом, ЖК РФ не предусмотрена возможность использования процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на текущие хозяйственные нужды ТСЖ.

Следует отметить, что в общем собрании собственников помещений в МКД принимают участие (и, соответственно, голосуют) не только собственники жилых помещений в МКД, но и собственники нежилых помещений в таком доме

***Как перейти с формирования фонда капитального на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ,***

***на специальный счет, владельцем которого***

***будет региональный оператор?***

В начале ответа на поставленный вопрос важно отметить, что формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, и формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - не одно и то же.

В отношении смены владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, следует отметить следующее.

Согласно части 3 статьи 176 ЖК РФ в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) решения о замене владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Часть 3 ст. 176 ЖК РФ предусматривает также возможность расторжения договора специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Частью 5 статьи 176 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников в указанный срок, любой собственник вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на другой специальный счет.

На основании направленной в адрес регионального оператора копии протокола общего собрания собственников, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, региональный оператор открывает специальный счёт, после чего перечисление взносов на капитальный ремонт может осуществляться на этот специальный счёт.

***Какова процедура расторжения договора специального***

***счета при смене владельца специального счета?***

В случае замены владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

Вместе с тем, договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В части 5 статьи 176 ЖК РФ указано, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в установленный срок, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 статьи 176 ЖК РФ, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

***Будут ли оказаны государством субсидии при капитальном ремонте в случае, если денежных средств на счете фонда капитального ремонта дома будет недостаточно***

***при условии формирования фонда капитального***

***ремонта на специальном счете?***

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета, собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с ЖК РФ меры поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта. Порядок и условия предоставления поддержки на проведение капитального ремонта определяются нормативными правовыми актами  субъектов РФ.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер (часть 3 статьи 166 ЖК РФ), или уплате дополнительного взноса (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ, только в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) для проведения отдельных работ по капитальному ремонту. Определение порядка уплаты дополнительных взносов и порядка использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов, относится к компетенции общего собрания собственников.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.