

Что нужно сделать, чтобы у многоквартирного дома появился специальный счет для формирования фонда капитального ремонта?

1. НУЖНО ПРИНЯТЬ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМЕ РЕШЕНИЯ, требуемые Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) для выбора (смены) способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

1) О выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта (см. часть 3 статьи 170, часть 1 статьи 173 ЖК РФ)

Решение принимается числом голосов более 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) (см. пункт 1.1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ)

2) О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (см. пункт 1 части 4 статьи 170 ЖК РФ)

При принятии решения о размере взноса, равном установленному минимальному размеру взноса на капитальный ремонт – большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании (см. часть 1 статьи 46 ЖК РФ)

При принятии решения о размере минимального взноса, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт – большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. пункт 1.1-1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ)

3) О выборе владельца специального счета - лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (см. пункт 4 части 4 статьи 170, пункт 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ)

Решение принимается числом голосов более чем 50 % от общего числа голосов собственников помещений в МКД (см. пункт 1.1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ)

4) О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (см. пункт 4 части 4 статьи 170 ЖК РФ)

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании

5) О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в том числе с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет (см. часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ)

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании

6) Об определении порядка предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет и о размере расходов,

связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг

(см. часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ)

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании

Хотя это не указано в Жилищном кодексе, но практика показала необходимость принятия решений также по следующим вопросам:

- 7) О выборе лица, уполномоченного применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт**

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании

- 8) О выборе лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать на постоянной основе с владельцем специального счета**

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании

- 2. УЧЕСТЬ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТОВ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ по вопросам, связанным с выбором (сменой) способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следующее:**

По вопросу № 1. Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете *может быть принято в любое время при условии*, что собственники помещений в многоквартирном доме *не имеют задолженности перед региональным оператором* по оплате оказанных региональным оператором услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (никакие услуги или работы региональным оператором в отношении МКД не выполнялись либо они уже полностью оплачены собственниками) (см. части 1 и 2 статьи 173 ЖК РФ).

В случае, если существует подлежащая погашению задолженность за услуги и(или) работы по капитальному ремонту, выполненные региональным оператором, принятие собственниками решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта допускается только при условии полного погашения такой задолженности (см. часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

По вопросу № 2. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в МКД *не вправе принять решение* об установлении взноса на капитальный ремонт в размере меньшем, чем установленный субъектом РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт (см. пункт 1 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Можно выбирать только из двух вариантов: (1) размер взноса, равный установленному минимальному размеру взноса *либо* (2) размер взноса, превышающий установленный минимальный размер взноса (*решение принимается о размере превышения над минимальным взносом*).

По вопросу № 3. О выборе владельца специального счета

Собственники помещений могут выбирать владельца специального счета из следующих юридических лиц (см. части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ):

(1) **товарищество собственников жилья** в случае, если оно отвечает установленным требованиям: *осуществляет управление данным* многоквартирным домом и *создано* собственниками помещений в *одном многоквартирном доме* или *нескольких многоквартирных домах*, при этом данные дома расположены *на земельных участках*, которые в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости документами *имеют общую границу* и в пределах которых *имеются сети инженерно-технического обеспечения*, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

(2) **жилищный кооператив** (жилищно-строительный кооператив), осуществляющий управление (*данным*) многоквартирным домом;

(3) **управляющая организация**, осуществляющая управление (*данным*) многоквартирным домом на основании договора управления;

(4) **региональный оператор** (*при любом способе управления многоквартирным домом*).

С региональным оператором не надо заранее договариваться о его согласии быть владельцем специального счета. *Региональный оператор не вправе отказаться от того, чтобы быть владельцем специального счета* (см. пункт 2 части 1 статьи 180 ЖК РФ). С остальными юридическими лицами *нужно до общего собрания договориться* об их согласии быть владельцем специального счета. Возможно, такое согласие будет зависеть от готовности собственника оплачивать расходы, возникающие у юридического лица в связи с открытием специального счета и его обслуживанием банком, с исполнением обязанностей владельца специального счета, установленным законодательством.

По вопросу № 4. О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

Банк для открытия специального счета должен соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (см. часть 2 статьи 176 ЖК РФ). Перечень таких банков ежеквартально публикуется Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети Интернет.

По состоянию на 1 апреля 2020 года требованиям для открытия и ведения специального счета соответствовали 8 кредитных организаций, в том числе 2 кредитные организации, осуществляющие свою деятельность на территориях Республики Крым и г. Севастополя: Банк ГПБ (АО), Банк ВТБ (ПАО), АО "АЛЬФА-БАНК", ПАО Сбербанк, ПАО Банк "ФК Открытие", АО "Россельхозбанк", АО "АБ "РОССИЯ", РНКБ Банк (ПАО).

В случае если собственники выбрали владельцем специального счета регионального оператора, выбираемый собственниками банк для открытия специального счета должен осуществлять деятельность по открытию специальных счетов на территории того же субъекта РФ, на которой осуществляет деятельность региональный оператор (см. пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

3. СООБЩИТЬ О ПРИНЯТОМ ОБЩИМ СОБРАНИИ РЕШЕНИИ И НАПРАВИТЬ ПРОТОКОЛ СОБРАНИЯ

В отношении принятых общим собранием решений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и протокола общего собрания действуют обычные требования Жилищного кодекса:

- до собственников помещений в МКД принятые общим собранием решения доводятся путем их размещения в помещении, доступном для всех собственников (см. часть 3 статьи 46 ЖК РФ)
- подлинники решений собственников и протокола через управляющую организацию, правление ТСЖ или кооператива направляются в орган государственного жилищного надзора (см. части 1 и 1.1 статьи 46 ЖК РФ);
- решения (*собственников*) и протокол общего собрания размещаются в ГИС ЖКХ (см. часть 1 статьи 46 ЖК РФ);
дополнительно:
- протокол общего собрания (*копия*) направляется лицу, выбранному владельцем специального счета, для открытия этим лицом специального счета;
- решение общего собрания об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (*копия протокола*) направляется региональному оператору – в течение 5 дней (см. часть 4 статьи 173 ЖК РФ).

4. ВЫБРАННОЕ СОБСТВЕННИКАМИ ЛИЦО ДОЛЖНО ОБРАТИТЬСЯ В БАНК С ЗАЯВЛЕНИЕМ ОБ ОТКРЫТИИ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА – не позднее 15 дней с даты уведомления его о решении общего собрания (см. часть 5 статьи 170 ЖК РФ)

5. ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ОБЯЗАН ПРЕДОСТАВИТЬ В ОРГАН ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания и справки банка об открытии специального счета – в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета (см. часть 1 статьи 172 ЖК РФ)

6. РЕШЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (о переходе на специальный счет) **ВСТУПАЕТ В СИЛУ** через 1 год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда

капитального ремонта на специальном счете, если меньший срок не установлен субъектом Российской Федерации (см. часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

Например, в городе Москве такой срок составляет 3 месяца (Закон города Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», статья 75, пункт 3.2).

7. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР ДОЛЖЕН ПЕРЕЧИСЛИТЬ СРЕДСТВА ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ в течение 5 дней после вступления в силу решения собственников помещений (см. часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

До вступления в силу решения собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД продолжают уплачивать взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора.