Прокуратура Пермского района Пермского края разъясняет: Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного жилого дома на специальном счете

Договор специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является относительно новым правовым явлением. Само его появление вызвано принятием Федерального закона от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в соответствии с которым Жилищный кодекс Российской Федерации был дополнен разделом IX, который получил название «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Порядок открытия и закрытия счета регулируется Инструкцией Центрального банка РФ от 30 мая 2014 г. N 153-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов».

В частности, особенности договора специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлены ст. 175 - 177 ЖК РФ. Они сводятся к следующему.

Специальный счет открывается на основании ст. 175 ЖК РФ в банке в соответствии с бессрочным договором банковского счета, заключенным в соответствии с положениями ГК РФ и особенностями, установленными ЖК РФ. Образуется специальный счет за счет денежных средств, внесенных в качестве взносов на капитальный ремонт собственниками общего имущества в многоквартирных домах и иных предусмотренных законом способов. Причем последние сохраняют право собственности на эти денежные средства. Так, в соответствии с ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения (ч. 2 ст. 36.1 ЖК РФ).

Средства, находящиеся на специальном счете, используются исключительно для формирования оплаты капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. При этом само определение договора специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах отсутствует.

При этом собственники помещений в одном многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. Кроме того, на специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме (ч. 4 ст. 175 ЖК РФ).

Процедура заключения договора специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах имеет ряд особенностей, установленных ст. 176 ЖК РФ. Так, согласно ч. 1 указанной статьи специальный счет открывается на имя лица, указанного в ч. 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ (в них речь идет о том, кто может быть владельцем специального счета), при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, и других документов, предусмотренных банковскими правилами. При этом российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета.

Специальный счет может быть открыт не во всех российских кредитных организациях, а только в соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.

Банк России публикует на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе "Информация по кредитным организациям", в рубрике "Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств (капитала), установленным Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 Жилищного кодекса Российской Федерации и ч. 6.1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Согласно указанной статье банковские счета открываются и обслуживаются в российских кредитных организациях, размер собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Полный список таких банков можно найти на сайте ЦБ РФ (https://www.cbr.ru/credit/).

Следует также учитывать Правила размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2016 г. N 453, которые устанавливают порядок и условия размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее соответственно - региональный оператор, фонд капитального ремонта), в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным ст. 176 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При этом обязанности по осуществлению контроля за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, возлагаются на самого владельца специального счета, который обязан уведомить в письменной форме и с использованием информационной системы ЖКХ собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета в течение пятнадцати дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком Российской Федерации.

В случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в порядке, установленном ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в письменной форме и с использованием информационной системы ЖКХ собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения овыборе 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 для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, за исключением случаев, когда 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 втаком 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 ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ, 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, предусмотренному настоящей частью, 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 основанию, предусмотренному ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ, 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, в том числе в электронной форме с использованием информационной системы ЖКХ.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

6. В случае, если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении, в том числе с использованием системы. В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение по вопросам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 5 настоящей статьи, принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В указанном случае капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 настоящего Кодекса и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

7. В случае, если капитальный ремонт общего имущества 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 оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3 - 6 настоящей статьи. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия непогашенных кредита и (или) займа, погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на соответствующий специальный счет.

8. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов (ст. 189 ЖК РФ).

Информация подготовлена помощником прокурора Пермского района Раевым Ю.А.