

1. Информация о банках, в которых открыты специальные банковские счета в целях формирования фонда капитального ремонта для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора владельцем специального счета.

№ п/п	Наименование кредитной организации
1	ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"
2	Северо-Западный банк ОАО "Сбербанк России"
3	ОАО "Банк ВТБ"
4	ОАО «Россельхозбанк»
5	ЗАО «ЮниКредит Банк»
6	ОАО «Банк Москвы»

2. Информация о порядке открытия специальных счетов.

Согласно ст. 176 ЖК РФ специальный счет открывается в российской кредитной организации, величина собственных средств которой составляет не менее чем 20 миллиардов рублей, на имя владельца специального счета. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям ЖК РФ для открытия специального счета, на своем официальном сайте в сети «Интернет». Также с информацией о кредитных организациях, которые открывают специальные счета в целях формирования фонда капитального ремонта можно ознакомиться на сайте Государственной Корпорации – Фонда Содействия реформированию ЖКХ в разделе Региональные системы капитального ремонта.

При выборе кредитной организации для открытия специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта, следует обратить внимание собственников помещений в многоквартирных домах на то, что тарифы банков различны. Например, ряд банков при открытии специального счета не взимают комиссию за открытие, ведение, закрытие специального счета, другие, наоборот, взимают. Во избежание вопросов, касающихся оплаты услуг банков, со стороны

собственников помещений в многоквартирных домах, следует заранее ознакомиться с тарифами банков и довести информацию до собственников.

Порядок открытия специальных счетов регламентирован ст. 175, 176 ЖК РФ. На основании п.2 ст. 176 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать владельцем специального счета Регионального оператора, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Собственники помещений в многоквартирных домах, путем голосования выбирают кредитную организацию для открытия специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта, а также владельца специального счета. Согласно ст.44,46 ЖК РФ и письму Государственной Жилищной Инспекции от 01.12.2014 № 01-8598/14-6-1, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;
- минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта;
- выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимся на специальном счете, считается принятым если за него проголосовали собственники, обладающие не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если при принятии общим собранием решения отсутствовал предусмотренный законом кворум, то, в соответствии со ст. 181.5 ГК РФ, данное решение ничтожно. Также необходимо отметить, что в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме должны выбрать лицо, уполномоченное на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. Согласно ст. 180 ЖК РФ к функциям регионального оператора относится открытие специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в

многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В случае, если владельцем специального счета выбран Региональный оператор, оригинал протокола решения собственников помещений в многоквартирном доме предоставляют Региональному оператору.

Региональный оператор на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме открывает специальный счет в той кредитной организации, которую выбрали собственники помещений в многоквартирном доме. В случае если кредитная организация собственниками помещений в многоквартирном доме не выбрана, или эта организация не соответствует требованиям ЖК РФ, кредитная организация выбирается Региональным оператором на конкурсной основе. Порядок проведения и условия конкурса определяются в соответствии с нормативно-правовым актом г. Санкт-Петербурга.

В случае, если владельцем специального счета выбраны товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, специальный счет в выбранной кредитной организации открывают уполномоченные собственниками помещений в многоквартирном доме лица.

На основании п.1 ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда

капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с п. 4 ст. 170 ЖК РФ о:

1) размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом г. Санкт-Петербурга;

2) перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владельце специального счета;

5) кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Согласно п.4 ст. 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Согласно п.5 ст. 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Но п.3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга от 11 декабря 2013 года № 690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге» предусмотрен срок – один год со дня направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, при условии полного погашения кредитов, займов или другой имеющейся задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подлежащей погашению за счет

фонда капитального ремонта. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии п. 4 ст. 173 ЖК РФ, при условии полного погашения кредитов, займов или другой имеющейся задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подлежащей погашению за счет фонда капитального ремонта. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

3. Информация для ТСЖ, ЖСК по специальным счетам, владельцем которых является Региональный оператор.

Уведомления об открытых специальных счетах для формирования фонда капитального ремонта размещены в сети Интернет на официальном сайте регионального оператора fkr-spb.ru в разделе «собственникам».

Несмотря на то, что порядок открытия специальных счетов разработан на основании федеральных норм, существуют некоторые особенности открытия специальных счетов, в целях формирования фонда капитального ремонта, владельцем которых собственники помещений в многоквартирных домах выбрали регионального оператора.

При открытии специального счета необходимо предоставить региональному оператору оригинал протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Сотрудники банка, при приеме документов на открытие специального счета, снимают копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с оригинала и заверяют ее в присутствии сотрудников регионального оператора. Заверка копии протокола с копии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме запрещена.

При выборе кредитной организации для открытия специального счета в целях формирования фонда капитального ремонта, следует обратить внимание собственников помещений в многоквартирных домах на то, что тарифы банков различны. Например, ряд банков при открытии специального счета не взимают комиссию за открытие, ведение, закрытие специального счета, другие, наоборот, взимают. Во избежание вопросов, касающихся оплаты услуг банков, со стороны собственников помещений в многоквартирных домах, следует заранее ознакомиться с тарифами банков и довести информацию до собственников.

При смене способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, на способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, следует обратить внимание на то, что в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, необходимо указать «изменение способа формирования фонда капитального».

Обращаем внимание на то, что решение собственников помещений в многоквартирных домах об изменении способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поступившие в адрес регионального оператора после 21 августа 2014, вступает в силу по истечении одного месяца с даты предоставления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме региональному оператору. Решение собственников помещений в многоквартирных домах об изменении способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора на специальный счет, оформленное протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поступившие в адрес регионального оператора после 21 августа 2014, вступают в силу по истечении одного года с даты предоставления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме региональному оператору.

При составлении протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме следует обратить внимание на несоответствие адресов в Региональной программе капитального ремонта, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2014 № 599 и в протоколе общего

собрания собственников помещений в многоквартирных домах. При открытии специальных счетов многие банки запрашивают техническое обоснование адреса многоквартирного дома, например: технико-экономический паспорт многоквартирного дома.

Банк вправе отказать в открытии специального счета, если в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах содержатся ошибки, например: несоответствие адреса или площади многоквартирного дома адресу, утвержденному Региональной программой; отсутствие кворума; отсутствие выбранного уполномоченного лица и прочие замечания.

Множество вопросов возникает у собственников помещений в многоквартирных домах относительно уведомлений налоговой инспекции, об открытом специальном счете. Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон), принятый Государственной Думой 21 марта 2014 года отменяет обязанность налогоплательщиков сообщать в налоговый орган об открытии (закрытии) счетов, т.к. эти нормы дублируют обязанность банков представлять указанные сведения в отношении налогоплательщиков. Однако согласно ЖК РФ владелец счета обязан в течение пяти дней со дня открытия специального счета уведомить Государственную Жилищную Инспекцию.

Необходимо обратить внимание на вступление в силу с 01 сентября 2014 года Указания Центрального Банка РФ от 17 июля 2014 г. N 3326-У «О внесении изменений в положение Банка России от 16.07.2012 года № 385-П «О правилах ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации», согласно которому внесены изменения в балансовые счета плана счетов бухгалтерского учета кредитных организаций. Для специальных счетов, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта, предусмотрены следующие балансовые номера:

40604 Специальный банковский счет регионального оператора;

40705 Специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских

кооперативов.

На специальных банковских счетах N 40604 и N 40705 в соответствии с законодательством Российской Федерации открываются счета региональным операторам, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам для учета денежных средств фонда капитального ремонта собственников помещений в многоквартирных домах.

По состоянию на текущую дату Региональным оператором открыто 150 специальных банковских счета в кредитных организациях: ОАО "Банк Санкт-Петербург", Северо-Западный банк ОАО "Сбербанк России", ОАО "Банк ВТБ" ОАО «Россельхозбанк», ЗАО «ЮниКредит Банк», в том числе 21 специальный счет открыт ОАО «Сбербанк России» с балансовыми номерами 40703.

Согласно разъяснению Центрального Банка Российской Федерации от 25.11.2014 по вопросу связанному с применением положения Банка России №385-П от 16.07.2014 в редакции указания Банка России от 17.07.2014 № 3326-У.: указание N 3326-У вступило в силу и подлежит применению с 31.08.2014. Следовательно, кредитным организациям после 31.08.2014 необходимо провести мероприятия по открытию лицевых счетов на новых балансовых счетах второго порядка региональным операторам, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам для учета денежных средств фонда капитального ремонта, обусловленную изменением Плана счетов бухгалтерского учета, в целях приведения бухгалтерского учета в соответствие с требованиями Положения Банка России от 16.07.2012 N 385-П. Руководствуясь вышеуказанным разъяснением и в целях соблюдения Законодательства Российской Федерации, НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» направил перечень специальных банковских счетов, для проведения мероприятий по смене реквизитов. В настоящее время на запросы регионального оператора об изменении номеров специальных банковских счетов получено письмо головного отделения ОАО «Сбербанк России» по г. Санкт-Петербургу от 25.11.2014 № 60/872, которое не содержит разъяснений по существу

вопроса. В настоящее время Региональным оператором готовится запрос в Центральный Банк Российской Федерации.

4. Информация о банке, выбранном региональным оператором для открытия специальных счетов – владелец региональный оператор (по тем многоквартирным домам, собственники помещений в которых оставили выбор банка на усмотрение регионального оператора), а также счета регионального оператора.

05 декабря 2014 подведены итоги конкурсной процедуры по выбору кредитных организаций для открытия счета регионального оператора и специальных банковских счетов для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали владельцем специального счета – регионального оператора, но выбор банка оставили на усмотрение регионального оператора. Результаты конкурса размещены на официальном сайте регионального оператора. В настоящее время региональным оператором ведется работа по заключению договоров на открытие и ведение счета и специальных банковских счетов. В ближайшее время счета будут открыты – информация будет размещена на официальном сайте в разделе «собственникам».