

Памятка «Об особенностях открытия и совершения операций по специальному банковскому счету в валюте РФ для формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома».

Уважаемые Клиенты!

Федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), в соответствии с которыми у собственников многоквартирных домов появляется обязанность по формированию фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее по тексту – МКД).

В соответствии с требованиями ст.170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее по тексту – Спецсчет);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта (далее по тексту – Фонд МКД) должно быть принято и реализовано собственниками помещений МКД в течение срока, установленного требованиями ЖК РФ либо нормативно-правовым актом субъекта РФ.

Владельцем Спецсчета может выступать ТСЖ, ЖК либо иной специализированный потребительский кооператив, в том числе ЖСК (далее - СПК), **осуществляющие управление МКД**, Региональный оператор либо управляющая организация (далее по тексту – Владелец Спецсчета).

Собственники помещений **одного МКД** вправе осуществлять формирование Фонда МКД **только на одном Спецсчете**.

1. Основные условия открытия Спецсчета в ОАО «АЛЬФА-БАНК».

Для открытия Спецсчета в ОАО «АЛЬФА-БАНК» (далее – Банк) Владелец Спецсчета, помимо Подтверждения о присоединении к Договору о расчетном обслуживании специальных банковских счетов в ОАО «АЛЬФА-БАНК» в целях формирования и использования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – ДБС), Заявления об открытии банковского счета в ОАО «АЛЬФА-БАНК» и прилагаемых к ним документов согласно перечню, определяемому Банком в соответствии с законодательством РФ и нормативными правовыми актами Банка России, представляет **протокол общего собрания собственников МКД** (далее по тексту – Протокол ОСС), в котором **ОБЯЗАТЕЛЬНО** должны быть отражены следующие вопросы:

ВАЖНО! Общее собрание собственников МКД (далее по тексту – ОСС) правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений данного МКД/ их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (п.3 ст.45 ЖК РФ).

1.1. Выбор способа формирования Фонда - на Спецсчете (НЕ на расчетном счете Регионального оператора) с указанием владельца Спецсчета.

Решение по данному вопросу считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей от общего числа собственников помещений МКД/ их представителей.

1.2. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Решение по данному вопросу считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа собственников помещений в МКД/ их представителей, принимающих участие в данном ОСС.

ВАЖНО! *Размер минимального ежемесячного взноса, указанный в Протоколе ОСС, не должен быть менее размера ежемесячного взноса, определенного нормативно-правовым актом субъекта РФ*

ВАЖНО! *ОСС вправе принять решение о превышении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт данного МКД над установленным субъектом РФ минимальным размером взноса на капитальный ремонт МКД, а также о превышении размера Фонда данного МКД над установленным субъектом РФ минимальным размером Фонда (только в случае, если законом субъекта РФ установлен минимальный размер Фонда). Решения по указанным в настоящем абзаце вопросам считаются принятыми, если за них проголосовало не менее двух третей от общего числа собственников помещений МКД/ их представителей.*

1.3. Принятие решения о выборе ОАО «АЛЬФА-БАНК», как кредитной организации, в которой будет открыт Спецсчет.

Решение по данному вопросу считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС.

1.4. Выбор лица, уполномоченного на открытие Спецсчета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на Спецсчете.

Решение по данному вопросу считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей от общего числа собственников помещений МКД/ их представителей.

1.5. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Решение по данному вопросу считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа собственников помещений в МКД/ их представителей, принимающих участие в данном ОСС.

Перечень услуг/работ должен соответствовать перечню услуг/работ, регламентированному НПА, за исключением следующего: в случае принятия собственниками помещений данного МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть Фонда, сформированная за счет данного превышения, по решению ООС, может использоваться на финансирование любых услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества в данном МКД.

В случае, если Владельцем Спецсчета будет являться ТСЖ/ ЖК (СПК), требуется предоставление в Банк документа, подтверждающего факт передачи функций по управлению МКД ТСЖ/ ЖК (СПК): протокол ОСС МКД о выборе способа управления многоквартирным домом, содержащий решение ОСС МКД о передаче функций управления МКД ТСЖ/ ЖК (СПК) (решение считается принятым, если за него проголосовало большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном ОСС).

Протокол ОСС должен быть подписан председателем и секретарем общего собрания собственников МКД.

В случае отсутствия в Протоколе ОСС информации о количестве собственников МКД Владелец Спецсчета предоставляет в Банк уведомление по форме Приложения №11 к ДБС. Дата, указанная по тексту уведомления по форме Приложения №11 к ДБС должна соответствовать дате Протокола ОСС.

2. Основные условия совершения операций по Спецсчету.

Ст.177 Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ) четко **ограничивает перечень приходных и расходных операций**, которые разрешены к проведению по Спецсчету.

2.1. Условия осуществления расходных операций.

Банк предъявляет требования к форме предоставления платежных поручений: **только на бумажном носителе.**

Время приема Банком платежных поручений Клиента регламентировано Тарифами Банка.

Все расходные операции со Спецсчета могут осуществляться Банком по указанию Владельца Спецсчета **только при предоставлении оригиналов подтверждающих документов**, оформленных в соответствии с требованиями ЖК РФ (далее по тексту – Подтверждающие документы), в также описи предоставленных Подтверждающих документов по форме, регламентированной одним из приложений к ДБС.

При предоставлении Клиентом в Банк оригиналов Подтверждающих документов Банк изготавливает их копии и возвращает оригиналы Подтверждающих документов Клиенту в день их предоставления в Банк.

Банк отказывает в выполнении распоряжения Владельца Спецсчета о совершении соответствующей расходной операции, в подтверждение которой не представлены Подтверждающие документы либо предоставлены Подтверждающие документы, оформленные с нарушением требований федерального законодательства.

Списание денежных средств со Спецсчета осуществляется не позднее следующего рабочего дня после поступления от Клиента должным образом оформленных платежных поручений, Подтверждающих документов и описи предоставленных Подтверждающих документов.

2.2. Условия осуществления операций по зачислению денежных средств на Спецсчет.

Клиент обязан обеспечивать указание в назначении платежа расчетных документов на перевод денежных средств на Спецсчет информации о том, что перевод осуществляется с целью формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД (с указанием адреса МКД).

2.3. Порядок использования системы дистанционного управления Спецсчетом Альфа-Клиент On-line (АКОЛ).

В связи с наличием требования со стороны Банка в части предоставления Владельцем Спецсчета платежных поручений только на бумажном носителе, перечень операций, совершаемых Владельцем Счета по системе «Альфа-Клиент On-line», является ограниченным, а именно:

- направление в Банк письма свободного формата;
- направление в Банк официального письма;
- просмотр выписок по Спецсчету.

2.4. Тарификация операций по Спецсчету.

Обслуживание специальных банковских счетов производится в соответствии с тарифами Альфа-Банка, применяемыми в соответствующем регионе РФ, информация о которых размещена на сайте Банка.

3. Дополнительная информация.

Владелец Спецсчета в течение пяти рабочих дней с момента открытия Спецсчета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования Фонда МКД с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД о принятии решений, предусмотренных пунктами 1.1. – 1.5. настоящей Памятки, и справки Банка об открытии Спецсчета (основание – п.1 ст.172 ЖК РФ).

С условиями ДБС можно ознакомиться на официальном сайте Банка в сети Интернет по адресу www.alfabank.ru, а также в Подразделениях Банка.