

Памятка

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

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 МКД 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 МКД 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, либо Региональный оператор (далее по тексту – Владелец Спецсчета).

Управляющая компания **НЕ МОЖЕТ** являться 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 по тексту – 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 (далее – законодательство РФ), должен предоставить **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, который не должен быть менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъектом РФ.

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

ВАЖНО! Размер минимального ежемесячного взноса, указанный в Протоколе ОСС, не может 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 МКД). 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 МКД, сформированная за счет данного превышения, по решению ОСС, 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 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 ЖК РФ **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:

Для московских дополнительных офисов и операционных офисов ОАО «АЛЬФА-БАНК»: до 13 ч. 00 мин. по московскому времени.

Для филиалов, дополнительных офисов филиалов и операционных офисов филиалов (за исключением операционного офиса «Калининградский» филиала «Санкт-Петербургский»): до 15 ч. 30 мин. по местному времени.

Для операционного офиса «Калининградский» филиала «Санкт-Петербургский»: до 14 ч. 30 мин. по местному времени.

Все расходные операции со Спецсчета могут осуществляться Банком по указанию Владельца Спецсчета **только при предоставлении оригиналов документов, указанных в Приложениях №6 - №10 к ДБС**, оформленных в соответствии с требованиями ЖК РФ (далее по тексту – Подтверждающие документы), а также описи предоставленных Подтверждающих документов по форме, регламентированной одним из приложений к ДБС (Приложения №6 - №10).

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/ предоставлены Подтверждающие документы, оформленные с нарушением требований федерального законодательства.

Списание денежных средств со Счета 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 ОСС о принятии решений, предусмотренных пунктами 1.1. – 1.5. раздела 1 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 территориальных Подразделениях Банка.