

Как открыть специальный счет в банке для накопления обязательных платежей на капитальный ремонт

В 2014 приморцы начнут платить обязательный платеж на капитальный ремонт домов – 6 рублей 57 копеек с квадратного метра площади помещения в месяц. В ближайшее время им предстоит выбрать способ накопления этих средств. Жилищный кодекс РФ предлагает два возможных варианта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Способы формирования фонда капитального ремонта			
	Счет регионального оператора	Специальный счет	
Способ управления	Управляющая компания/ТСЖ/ЖСК	Управляющая компания	ТСЖ/ЖСК
Владелец счета	Региональный оператор	Региональный оператор	ТСЖ/ЖСК
Привлечение платежей для формирования регионального фонда ЖКХ	Накопленные средства учет средств ведется по каждому дому и по каждому плательщику, и направляются на формирование регионального фонда ЖКХ.	Платежи накапливаются на специальном счете дома, учитываются за каждым домом и плательщиком, но не участвуют в формировании регионального фонда ЖКХ и не могут быть направлены на проведение капитального ремонта иных домов.	
Возможность привлечения средств регионального фонда ЖКХ для авансирования проведения капитального ремонта	Существует возможность привлечения средств регионального фонда ЖКХ для проведения капитального ремонта	Отсутствует возможность привлечения средств регионального оператора для проведения капитального ремонта (авансирование проведения капитального с последующим погашением образовавшегося долга) Капитальный ремонт может быть произведен при самостоятельном накоплении собственниками необходимой суммы на специальном счете.	
Выбор банка для накопления средств	Выбор банка осуществляет региональный оператор путем проведения открытого конкурса	Выбор банка осуществляет региональный оператор	Выбор банка осуществляют собственники жилья на общем собрании собственников.

Расходы на банковское обслуживание	Расходы несет региональный оператор	Расходы несут собственники жилья	
Выставление квитанций	Квитанции выставляет региональный оператор	Квитанции выставляет региональный оператор	Квитанции выставляет ТСЖ/ЖСК

После того как собственники взвесят все ЗА и ПРОТИВ и выберут для себя подходящий для них способ накопления платежей на капитальный ремонт, им необходимо провести общее собрание собственников на котором необходимо определить:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее чем 6,57 руб);
- 2) перечень 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) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Копию протокола такого собрания собственники обязаны направить в краевую государственную жилищную инспекцию.

Провести такие собрания необходимо в течение 6 месяцев после принятия краевой 30-летней программы капитальных ремонтов. В Приморье такая программа ориентировочно будет принята в январе. Поэтому предположительно у собственников будет время до августа 2014 года для того, чтобы сделать свой выбор.

Если собственники выбрали в качестве способа накопления регионального оператора, то все дальнейшие действия по открытию счета, выставлению квитанций и иной организационной работе возьмет на себя региональный оператор. То же касается домов, которыми управляют Управляющие организации.

А вот если речь идет о ТСЖ, то им придется самостоятельно открывать специальный счет в выбранном собственниками банке, а так же оплачивать обслуживание такого счета.

Список банков, в которых можно открыть такой специальный счет, опубликован на сайте Фонда ЖКХ.

<i>Кредитные организации, предлагающие услуги по открытию и ведению специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта(в целях реализации требований главы 16 ЖК РФ)</i>	
Наименование	Разработанные документы

кредитной организации		
1	ОАО «Сбербанк-России»	Типовой «Договор специального банковского счета фонда капитального ремонта собственников многоквартирного дома», тарифный план за ведение специального счета и расчетных операций по нему (май 2013 года)
2	ОАО «Банк Москвы»	Типовой договор по специальному счету, тарифный план за ведение специального счета и расчетных операций по нему (август 2013 года)
3	ОАО Банк «Петрокоммерц»	Типовой договор по специальному счету, тарифный план за ведение специального счета и расчетных операций по нему (август 2013 года)
4	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	Типовой договор специального банковского счета и счета регионального оператора в валюте Российской Федерации для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта.
5	ОАО Банк ВТБ	Типовой договор специального банковского счета и счета регионального оператора в валюте Российской Федерации для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта.
6	ОАО «Московский Индустриальный Банк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.
7	ОАО Банк «ОТКРЫТИЕ»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.
8	ОАО Банк ЗЕНИТ	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.
9	ОАО «Газпромбанк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.

10	ОАО «Возрождение»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.
11	ОАО «Связь-Банк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.
12	ОАО «Юни Кредит Банк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта; Список регионов, в которых можно открыть специальный счет в филиале «Юни Кредит Банк».
13	ОАО «Ханты-Мансийский банк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта; Типовой договор счета регионального оператора.
14	ОАО «Россельхозбанк»	Типовой договор специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта; Перечень документов, необходимых для открытия специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта.

При выборе банка для открытия специального счета собственники должны понимать, что стоимость обслуживания такого счета, а так же проценты на накопленную сумму, в каждом банке будут разные. Узнавать об этих условиях необходимо непосредственно в каждом банке.

Портал ЖКХприм узнал у представителей Приморского отделения ОАО «Сбербанк России», как происходит процедура открытия специального счета для ТСЖ и ЖСК. На сегодняшний день в этот банк для открытия спецсчета уже обратились 14 ТСЖ.

ЖКХприм: Как происходит открытие специального счета, какие документы для этого необходимы?

Андрей Беднарский, начальник Управления продаж малому бизнесу Приморского отделения ОАО «Сбербанк России»: Процедура открытия специального счета практически ничем не отличается от открытия обычного расчетного счета юридическим лицом. Разница заключается лишь в том, что это будет счет специального режима, а значит, накопленные на нем средства нельзя будет использовать на иные цели, кроме как

на проведение капитального ремонта и иных позиций, которые определены Жилищным кодексом РФ.

Для того чтобы открыть специальный счет, в банк необходимо предоставить следующий пакет документов:

1. Учредительные документы: протокол общего собрания собственников о выборе способа управления ТСЖ и выборе председателя ТСЖ
2. Копия Устава ТСЖ
3. Карточка с образцами подписей
4. Копия свидетельства ИНН
5. Копия свидетельства ОГРН
6. Выписка из ЕГРЮЛ (сотрудник банка может заказать самостоятельно по электронной почте)
7. Протокол общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе банка для открытия спецсчета.

Так как процедура открытия спецсчета будет для ТСЖ и ЖСК в новинку, то мы предусматриваем возможность донести недостающие документы нашему специалисту, если возникнет такая необходимость.

ЖКХприм: В случае открытия специального счета расходы на банковское обслуживание лягут на плечи собственников. Какие условия вы им предлагаете?

Андрей Беднарский, начальник Управления продаж малому бизнесу Приморского отделения ОАО «Сбербанк России»: Мы понимаем социальный фактор данного вида банковского обслуживания, поэтому разработали максимальное количество бесплатных опций в банковском обслуживании таких спецсчетов. В результате мы можем предложить следующие позиции:

1. Открытие специального счета – бесплатно.
2. Ведение счета – 400 рублей в месяц (4800 рублей в год)
3. Безналичные операции – бесплатно
4. Внесение на счет наличных средств – бесплатно
5. Предоставление выписок по счету по запросу любого собственника – бесплатно
6. Оформление карточки подписей – бесплатно

Так же те ТСЖ и ЖСК, которые уже сотрудничают со Сбербанком и используют в своей работе интернет-банкинг, смогут бесплатно подключить к нему свой спецсчет и совершать по нему операции в режиме онлайн.

В итоге полноценное обслуживание спецсчета обойдется ТСЖ И ЖСК в 4800 рублей в год.

ЖКХприм: Жилищный кодекс предполагает начисление процентов на средства, которые будут копиться на спецсчете. На что смогут рассчитывать ваши клиенты?

Андрей Беднарский, начальник Управления продаж малому бизнесу Приморского отделения ОАО «Сбербанк России»: Сегодня ТСЖ и ЖСК могут выбрать два тарифа. Первый – начисление процентов на среднедневной остаток по счету. Это очень удобный вариант, при котором счет работает и зарабатывает, а ТСЖ не нужно специально следить за остатками и конкретной суммой на счете. В этом случае будет применяться процент от 0,2 до 0,8%.

Второй вариант – это начисление процентов на неснижаемый остаток по счету. В данном тарифе будет применяться ставка от 3,5% годовых при условии, что в течение года на счету будет расположена сумма не менее 500 000 рублей.

ЖКХприм: Не секрет, что когда собственники оплачивают счета некоторых поставщиков услуг, то они платят процент за внесение денежных средств. Сколько придется заплатить жителям при оплате квитанций за капитальный ремонт в Сбербанке?

Андрей Беднарский, начальник Управления продаж малому бизнесу Приморского отделения ОАО «Сбербанк России»: В случае, если ТСЖ/ЖСК возьмет затраты на услуги банка за прием платежей со спец счета, то собственники жилья будут оплачивать только сумму капитального ремонта, а сумма комиссии составит 1,5% от суммы и будет списана со специального счета. Обычно при зачислении средств от физического лица к юридическому лицу применяется комиссия в размере от 2%, для тарифа по капитальному ремонту мы сделали ее максимально низкой.

В случае, если плату за услуги банка взимают с плательщиков квитанций, то при оплате через операционистов банка – 3% от суммы, min 40 руб., через платежные терминалы или на сайте Сбербанк-online, комиссия составит всего 1%.

А если бухгалтер-кассир ТСЖ или ЖСК будет принимать эти платежи наличными средствами, то за внесение денежных средств на спецсчет комиссия взиматься не будет.

Справка ЖКХприм: [Юридическая компания ООО «ЖКС-ПРИМОРЬЕ»](#) предлагает услуги по разработке пакета документов для проведения общего собрания собственников дома по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта (уведомления, решения собственников, проект протокола общего собрания собственников), помощь в открытии специального счета, а так же консультации по вопросам капитального ремонта.

[Источник](#)