

О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

В соответствии с ч. 1 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) по специальному счету, на котором формируется фонд капитального ремонта, могут совершаться, в том числе, операции: размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет.

Согласно ст. 175.1 ЖК РФ временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, можно размещать на специальном депозите.

Открывать специальный депозит целесообразно, если в ближайшее время собственники помещений в многоквартирном доме не планируют использовать на капитальный ремонт средства, накопленные на специальном счете.

Специальный депозит — это дополнительная возможность собственников получать доход от временно свободных средств на специальном счете. Такой доход не считается дополнительным фондом или вкладом, отдельным от специального счета.

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться только в целях, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ:

- для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в случае, предусмотренном ч. 7 ст. 167 ЖК РФ;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования);
- для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Решение об открытии специального депозита принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее — ОСС), а реализует владелец специального счета (п. 1.1—1 ч. 2 ст. 44 и ч. 1 ст. 175.1 ЖК РФ).

В повестку дня ОСС необходимо включить вопросы (приложение 1):

- о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном депозите, с целью заключения договора специального депозита владельцем специального счета;
- о выборе банка для открытия специального депозита;
- о выборе условий размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите (сумма, срок размещения, тип депозита и т.п.)

или

- о выборе лица, которое будет определять условия размещения временно свободных средств фонда капремонта на специальном депозите (сумма, срок размещения, тип депозита и т. п.).

Собственники могут передать владельцу специального счета полномочия по выбору условий открытия специального депозита. В таком случае для продления срока размещения денежных средств на специальном депозите не придется вновь проводить ОСС. Для принятия решения необходимо включить в повестку дня вопрос о наделении владельца специального счета такими полномочиями.

Решение о размещении средств на специальном депозите будет считаться принятым, если за него проголосуют не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

При формировании повестки дня ОСС желательно согласовать ее с банком, в котором планируется открыть специальный депозит, чтобы избежать недоразумений.

Договор специального депозита может быть заключен с тем же банком, в котором открыт специальный счет, или с другим.

Кредитная организация, в которой может быть открыт специальный депозит, должна соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 24.04.2018 №497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором». Такие же требования предъявляют к банкам для открытия специального счета на капитальный ремонт. Это предусматривает ч. 1 ст. 175.1, ч. 2 ст. 176 ЖК РФ. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем официальном сайте в сети «Интернет» (приложение 2).

Решение ОСС об открытии специального депозита, оформленное с учетом требований законодательства, необходимо направить в адрес владельца специального счета.

Для размещения средств фонда капитального ремонта на специальном депозите владелец специального счета заключает договор специального депозита. Правила заключения договора депозита установлены в гл. 44 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 175.1 ЖК РФ.

В банк необходимо представить:

- протокол ОСС с решением соответствующих вопросов;
- свидетельство о государственной регистрации и свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица.

Банк может затребовать и дополнительные документы в соответствии с законодательством.

После проверки банком документов, владельцу специального счета поступает предложение от банка о заключении договора специального депозита. Сторонами такого договора будут банк и владелец специального счета.

Все операции по специальному депозиту проводятся только через специальный счет (ч. 3 ст. 175.1 ЖК РФ).

Внести деньги на специальный депозит можно только со специального счета.

Возврат денег и уплата процентов по специальному депозиту происходят также только на специальный счет.

Снятие денежных средств наличными со специального депозита законодательством не предусмотрено.

На основании изложенного, просим принять меры по информированию собственников помещений многоквартирных домов, формирующих средства

капитального ремонта на специальном счете регионального оператора, о возможности размещать средства на специальных депозитах (приложение 3).

Приложение:

1. Примерная форма вопросов для включения в протокол ОСС.
2. Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ, по состоянию на 01.01.2025.
3. Перечень юридических лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами.

Примерная форма вопросов для включения в протокол ОСС

По первому вопросу повестки дня «О размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемого на специальном счете, на специальном депозите».

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО

временно свободные средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, формируемого на специальном счете № _____ в _____ (название банка), разместить на специальном депозите в соответствии с порядком, определенным статьей 175.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Право размещения предоставить владельцу специального счета: _____.

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов.

Решение по первому вопросу повестки дня _____ (указать принято/не принято)

РЕШИЛИ:

временно свободные средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, формируемого на специальном счете № _____ в _____ (название банка), разместить на специальном депозите в соответствии с порядком, определенным статьей 175.1

Жилищного кодекса Российской Федерации. Право размещения предоставить владельцу специального счета: _____.

По второму вопросу повестки дня «Выбор кредитной организации, с которой должен быть заключен договор специального депозита»

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО выбрать кредитной организацией, с которой должен быть заключен (договор специального депозита) _____

(указать наименование кредитной организации).

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов.

Решение по второму вопросу повестки дня _____ (указать принято/не принято)

РЕШИЛИ: выбрать кредитной организацией, с которой должен быть заключен (договор специального депозита) _____

(указать наименование кредитной организации).

По третьему вопросу повестки дня «Об определении размера временно свободных средств фонда капитального ремонта, подлежащих размещению на специальном депозите»

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО определить размер временно свободных средств фонда капитального ремонта, подлежащих размещению на специальном депозите в сумме _____

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов.

Решение по третьему вопросу повестки дня _____ (указать принято/не принято)

РЕШИЛИ: определить размер временно свободных средств фонда капитального ремонта, подлежащих размещению на специальном депозите в сумме _____

По четвертому вопросу повестки дня «Об утверждении срока размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите»

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО утвердить следующий срок размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите _____

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов.

Решение по четвертому вопросу повестки дня _____ (указать принято/не принято)

РЕШИЛИ утвердить следующий срок размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите _____

По пятому вопросу повестки дня «Выбор представителя собственников помещений и предоставление ему полномочий на осуществление действий, связанных с согласованием условий размещения временно свободных средств на специальном депозите»

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО выбрать _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии), № квартиры собственника)

в качестве представителя собственников помещений и предоставить ему полномочия на осуществление действий, связанных с согласованием условий размещения временно свободных средств на специальном депозите.

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов.

Решение по пятому вопросу повестки дня _____ (указать принято/не принято)

РЕШИЛИ: выбрать _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии), № квартиры собственника)

в качестве представителя собственников помещений и предоставить ему полномочия на осуществление действий, связанных с согласованием условий размещения временно свободных средств на специальном депозите.

По шестому вопросу повестки дня «Выбор лица, уполномоченного на заключение договора специального депозита в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете»

СЛУШАЛИ _____

(Указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего)

ПРЕДЛОЖЕНО выбрать лицом, уполномоченным на заключение договора специального депозита в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, владельца специального счета _____

Голосовали: За _____ % Против _____ % Воздержались _____ % голосов

Решение по шестому вопросу повестки дня _____ (принято/не принято)

РЕШИЛИ: выбрать лицом, уполномоченным на заключение договора специального депозита в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, владельца специального счета _____

Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям
ч. 2 ст. 176 ЖК РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ, по состоянию на 01.01.2025

Кредитные организации, соответствующие требованиям
для открытия специального счета

№ п/п	Наименование банка	Рег. №
1	АО ЮниКредит Банк	1
2	Банк ГПБ (АО)	354
3	ПАО "Совкомбанк"	963
4	Банк ВТБ (ПАО)	1000
5	АО "АЛЬФА-БАНК"	1326
6	ПАО Сбербанк	1481
7	ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	1978
8	АО "Банк ДОМ.РФ"	2312
9	АО "ТБанк"	2673
10	АО "БМ-Банк"*	2748
11	ПАО "Промсвязьбанк"	3251
12	АО "Райффайзенбанк"	3292
13	АО "Россельхозбанк"	3349