

Специальные счета в системе капитального ремонта. Особенности банковского обслуживания

Синицына Наталия Ивановна

Начальник управления развития продуктов и процессов МСБ



ПРОБЛЕМА	ПОСЛЕДСТВИЯ	РЕШЕНИЕ
Банк проверяет документы, а не факт капитального ремонта		
<p>Протокол ОСС проходят визуальный контроль. Подлинность не гарантирована. Некорректный протокол клиенты меняют на корректные за несколько часов.</p> <p>Очень много ошибок в Протоколах ОСС при открытии специальных счетов – указывается не вся требуемая ЖК РФ информация. Требования к Протоколу указаны в разных статьях ЖК РФ. В ст.175 нет отсылки к ст.170 и ст. 44 ЖК РФ</p>	<p>Деньги списываются без факта проведения капремонта.</p> <p>Некачественный капремонт</p> <p>Доп. расходы бюджета/ФКР в будущем – мина замедленного действия</p>	<p>В обязательном порядке:</p> <p>1) После принятия решения ОСС согласовать протокол с ЖИ (виды работ, очередность и пр.), в Банк должен поступать протокол с отметкой ЖИ.</p> <p>2) принимать работы при участии представителя- жилинспекции или ФКР или ОМСУ. В Банк предоставлять Протокол с отметкой уполномоченного лица от органа власти.</p> <p>Для минимизации риска подделок – публиковать Протокол в ГИС ЖКХ, где он должен быть акцептован ЖИ. В ГИС ЖКХ разместить электронные шаблоны</p>
Минимальные и дополнительные взносы формируются на одном счете и никак не «покрашены».		
<p>При проверке платежей Банк не может однозначно определить (проверить) из каких средств оплачивается капитальный ремонт.</p>	<p>Нецелевое использование средств, накопленных из минимального взноса</p>	<p>Разделить деньги. Разрешить открывать специальный счет для доп.взносов</p>
При смене владельца спецсчета с УК на ФКР, открывается счет с другой балансовой позицией, старый счет не закрывается		
<p>При смене владельца спецсчета с УК на ФКР, открывается счет с другой балансовой позицией, старый счет не закрывается.</p>	<p>История операций по счету после смены владельца счета будет недоступна.</p> <p>На «старый» счет будут продолжать поступать взносы</p>	<p>Инициировать изменения в Указание Банка России где разрешить ФКР иметь спецсчет с балансовой позицией, как у ТСЖ 40705.</p> <p>Внести изменения в ЖК РФ, где указать, что при принудительной смене владельца спецсчета предыдущий счет Банк обязан закрыть без заявления владельца спецсчета и Протокола ОСС.</p> <p>Предоставить ФКР право запрашивать информацию об операциях по спецсчетам, где ФКР не владелец счета</p>

ПРОБЛЕМА	ПОСЛЕДСТВИЯ	РЕШЕНИЕ
Банки не дают кредиты		
<p>Банки не дают кредиты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нет возможности проверить легитимность Протокола ОСС - в ст.174 – нет пени и неустоек - достаточность минимального взноса с учетом % на кредит и предыдущих ремонтов - риск потери истории предыдущих работ по капремонту в случае смены владельца спецсчета, нет единого источника данных по собираемости и работам в разрезе дома 	<p>Невозможно сделать комплексный КР</p>	<p>Снизить операционные расходы Банков на рассмотрение кредитов, обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> - единый источник информации о собираемости взносов, проведенных работах по каждому МКД - легитимный Протокол ОСС - пени и штрафы включить в 174 ст.ЖК
Высокие операционные расходы, отчисления в ССВ, как следствие -ниже % на остаток		
<p>Для Банков – это самый дорогой счёт в обслуживании.</p> <p>Нет исчерпывающего единого перечня видов работ в разрезе субъектов.</p> <p>Низкий уровень знаний законодательства о капремонте у представителей УК, ТСЖ – очень много некорректных Протоколов и документов поступает в Банк, не учитывают положения ЖК</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Длительное проведение операций - Отказ в проведении расходных операций -Для покрытия операционных расходов, Банки вынуждены расходы закладывать в % ставки -Невозможно автоматизировать проведение операций по спецсчетам и установить доп.контроли 	<p>Цифровизация, автораспознавание текстов, уход от ручного труда - в эту область идёт большинство банков. Для перевода спецсчета на цифровые «рельсы» нужно сформировать перечень всех возможных видов работ в разрезе субъектов РФ. Протоколы ОСС с акцептом ЖИ о проведении капремонта, сумму договора, размер аванса размещать в Системе. Предоставить Банкам доступ в Систему (через API)</p>

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета	«Котел»
Капитальный ремонт ОИ в МКД (ч. 3., Ст. 166)	3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	



Минимальные и дополнительные взносы формируются на одном счете и никак не «покрашены». При проверке платежей Банк не может однозначно определить (проверить) из каких средств оплачивается капитальный ремонт.

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета	«Котел»
Формирование платежных документов (ч.ч. 1,2. Ст. 171)	В порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 ЖК	Регоператор
Предоставление информации о задолженности граждан органу исполнительной власти (ч.4, Ст.171)	Регоператор, владелец спецсчета	Регоператор
Предоставление информации в жилинспекцию (Ст.172): 1. Об открытии спецсчета 2. Регулярные отчеты в ЖИ	Владелец спец.счета - сведения о размере начисленных взносов на капитальный ремонт, - сведения о размере средств, поступивших - сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт - сведения о размере остатка средств на специальном счете - сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора с приложением заверенных копий таких договоров.	Регоператор - сведения о МКД, формирующих фонды КР на счете, счетах регоператора, - о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах



1. У РО – владельца спецсчета нет информации о должниках
2. РО – владелец спецсчета может не обладать информацией о начислениях и оплатах

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Изменение способа формирования фонда капремонта (ст.173)	2. В случае, если на КР предоставлены и не возвращены 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, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома <u>допускается при условии полного погашения такой задолженности.</u>



Лазейка для тех, кто не верит в систему КР и не хочет платить взносы. Нужно просто заключить договор займа.

Если собираемость на спецсчете менее 50%



ч.10 Ст.173

... Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.



ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета	«Котел»
Использование средств фонда капитального ремонта (ст.174)	1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться 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, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.	



Стоп-фактор при кредитовании – отсутствие пени и неустоек

Открытие специального счета

Владелец специального счета:

- 1) товарищество собственников жилья
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.
- 4) региональный оператор

Балансовая позиция спецсчета

40604 – региональный оператор

40705 – ТСЖ, УК, ЖК

Введены после начала программы капремонта.

Не все кредитные организации переоткрыли специальные счета на правильные балансовые позиции.

При смене владельца специального счета с ТСЖ/УК на ФКР, нужно в обязательном порядке переоткрыть счет

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Специальный счет (ст.175, ч.3.1)	3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете <u>должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов</u> , в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется <u>по согласованию с ним</u> .



Очень много ошибок в Протоколах ОСС при открытии специальных счетов – указывается не вся требуемая ЖК РФ информация. Требования к Протоколу указаны в разных статьях ЖК РФ. В ст.175 нет отсылки к ст.170 и ст. 44 ЖК РФ



Каким образом должно быть проведено согласование с уполномоченным лицом на оказание услуг по предоставлению платежных документов и как это проверить банку?

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Специальный счет (ст.175, ч.8 и 9)	<p>В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, <u>собственники помещений в многоквартирном доме обязаны</u> на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета и указанными в настоящей части.</p> <p>В случае, если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо данное собрание не проведено, <u>орган местного самоуправления</u> не позднее даты истечения срока, указанного в части 8 настоящей статьи, <u>принимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета</u>. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение в системе.</p>



1. Проблема банков: разные балансовые позиции специальных счетов
2. Проблема РО – нет истории начислений и оплат в разрезе собственников, как сделать начисления?

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Специальный счет (ст.176, ч.2.1)	2.1. Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 настоящей статьи. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи, в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью.



Кто следит за исполнением собственниками данного требования?

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Специальный счет (ст.176, ч.2.1) (продолжение)	... В случае, <u>если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации</u> в установленный срок, а также <u>в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</u> , созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, владелец специального счета <u>самостоятельно определяет</u> российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием системы.



Противоречие с п.п.3, ч.1, ст.175 ЖК РФ и др. ст. ЖК РФ, т.к. для открытия, закрытия, перевода денежных средств необходимо предоставить в кредитную организацию документальное подтверждение



Предыдущий счет будет действовать, т.к. у банка нет оснований для его закрытия. Будет два спецсчета, собственникам будут приходить квитанции со старыми реквизитами.

ЖК РФ о специальных счетах

Законодательная норма	Специальные счета
Специальный счет (ст.177, ч.3, 4)	<p>3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.</p> <p>4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:</p> <ol style="list-style-type: none">1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами; (п. 2 в ред. Федерального закона от 20.12.2017 N 399-ФЗ)3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.



Проверка документов трудоемкий и длительный процесс. Собственники допускают очень много ошибок. Подробнее на следующем слайде.

Проблемные зоны при оплате капремонта и платежах

- ❑ Представление Протоколов заседания Правления вместо Протокола Общего собрания собственников.
- ❑ В Протоколе отсутствует лицо, уполномоченное принимать работы и подписывать Акты.
- ❑ Вид работ в Протоколе не совпадает с видом работ в договоре. Например, указано «ремонт фасада», а в договоре «изготовление и установка окон».
- ❑ Вид работ не соответствует перечню в ЖК РФ/законодательстве субъекта РФ
- ❑ В Протоколе отсутствует предельная стоимость работ.
- ❑ Предоставляют Протоколы о переводе % от размещения на расчетные счета, замене светильников, установку домофонов, работы текущего ремонта и пр.
- ❑ Нет единой системы видов работ в разрезе субъектов. Информация не систематизирована. Длительный поиск информации для проверки.



Задержка в проведении операций или отказ Банка в проведении платежей.



БАНК ПРОВЕРЯЕТ ДОКУМЕНТЫ, НО НЕ ФАКТ РАБОТ! Иногда исправленные Протоколы предоставляются в день замечания от Банка и Банк не вправе отказать, т.к. по формальному признаку документы соответствуют требованиям законодательства.

Организационные вопросы капремонта в законодательстве

Законодательная норма	Специальные счета	«Котел» (Глава 17 ЖК РФ)
Выбор подрядчиков	-	+
Наличие компетенций технического заказчика	-	+
Наличие утвержденного субъектом порядка финансирования работ	-	+
Наличие компетенций для качественного приема работ	-	+
Договорные конструкции с подрядчиками составлены при поддержке квалифицированных юристов	-	+
Наличие компетенций контроля качества, сроков КР, соответствие проектной документации	-	+
Прием работ КР с комиссией в составе которой РО, ОИВ	-	+
РО несет ответственность за качество КР	-	+

Жилищный кодекс для спецсчетов и РО

- Глава 17. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
 - Статья 178. Правовое положение регионального оператора
 - Статья 178.1. Требования к руководителю регионального оператора, кандидату на должность руководителя регионального оператора
 - Статья 179. Имущество регионального оператора
 - Статья 180. Функции регионального оператора
 - Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора
 - Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
 - Статья 183. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором
 - Статья 184. Возврат средств фонда капитального ремонта
 - Статья 185. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора
 - Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора
 - Статья 187. Отчетность и аудит регионального оператора
 - Статья 188. Ответственность регионального оператора

- Глава 16. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете
 - Статья 175. Специальный счет
 - Статья 175.1. Специальный депозит
 - Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета
 - Статья 177. Совершение операций по специальному счету

Что будет, если ничего не менять?

- Денежные средства на специальных счетах растут, но капитальный ремонт не делается собственниками
- Обесценивание денежных средств
- Юридические, технические, организационные сложности
- Нецелевое расходование средств
- Банки без должного уровня контроля за спецсчетами

Все больше собственников начинают воспринимать взнос на капремонт как оброк, а не возможность и прячутся на спецсчете, чтобы не остаться без денег и ремонта



Специальный счет будущего





Контактная информация:

Синицына Наталия Ивановна

Начальник управления
развития продуктов и процессов МСБ

Телефон: **+7-905-715-22-88**

Email: **nsinicyna@vtb.ru**