

Капремонт. Спецсчет. Выбираем банк для ТСЖ, ЖСК.

05 февраля 2015 г.

На основании ч. 2 ст. 176 Жилищного кодекса РФ ТСЖ, ЖСК (далее ТСЖ) могут открыть специальный счет в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют этим требованиям на своем [официальном сайте](#).

О банках партнерах Правительства Москвы можно узнать на сайте [Общественно-консультативного совета](#) по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями. Там же имеется [список банков и их сотрудников](#), уполномоченных оказывать консультации о процедуре и условиях открытия в банке специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта многоквартирного дома.

Банков много, какой выбрать? На какие условия открытия и обслуживания счета необходимо обратить внимание при выборе банка?

1. Взымается ли банком плата за услуги по открытию и обслуживанию Спецсчета.
2. Размер и условия начисления процентов на остаток денежных средств на Специальном счете.
3. Взымается ли банком комиссия с собственников помещений при перечислении ими в отделениях банка взносов на Спецсчет.
4. Как банк учитывает денежные средства собственников жилья МКД на Спецсчете: по многоквартирному дому в целом или в разрезе отдельных квартир.
5. Возможность использования программного комплекса, позволяющего владельцу спец счета бесплатно совершать безналичные операции по счету, обмениваться документами и информацией с банком

- без посещения офиса банка.
6. Имеются ли специальные программы по кредитованию ТСЖ на цели финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
 7. Каким образом банк будет предоставлять информацию о сумме зачисленных платежей, остатке средств и расходных операциях, проводимых по Спецсчету (п. 7 ст. 177 ЖК РФ), в т.ч. в разрезе собственников помещений в МКД.

Это взгляд на выбор банка со стороны руководителей ТСЖ: председателя и членов правления, бухгалтера, членов ревизионной комиссии, т.е. жителей дома, которые занимаются финансами дома. Но совпадает ли их выбор с интересами остальных жителей?

Для начала рассмотрим в какой форме ежемесячно будет производиться оплата жителями капитального ремонта и как житель через 3-5 лет докажет, что он добросовестно оплачивал капремонт и что его взносы попали именно на Спецсчет?

Если жители ТСЖ оплачивают квартплату через МФЦ района г. Москвы, то проблем нет. Какая бы, сумма не была, она пропорционально расщепляется и часть средств идет на коммунальные услуги, другая на содержание общего имущества МКД и с июля 2015 г. сумма по строке «капитальный ремонт» будет отправлена в банк, где у ТСЖ, ЖСК открыт Спецсчет.

Что делать, если ТСЖ не пользуется услугами МФЦ? Есть два варианта.

Первый вариант. Строка «капитальный ремонт» вносится в ЕПД, а бухгалтер ТСЖ «вручную» выделяет капитальный ремонт и переводит суммы капремонта с расчетного счета на специальный счет. Уже видно, что деньги жителя сразу не попадают на Спецсчет и вообще туда могут и не дойти. Есть соблазн оплатить долг за отопление, за аварийный ремонт и т.п, а потом перевести на Спецсчет. Ну и украсть конечно то же можно. Кроме того, часто имеются случаи что жители оплачивают квартплату на несколько месяцев вперед, или гасят долги

частями, не полной суммой. Как определить где на воду, где на содержание, а где на капремонт? В МФЦ «не добор» и «перебор» пропорционально все равно попадет куда надо, а в ТСЖ? И конечно это дополнительная нагрузка на бухгалтера ТСЖ.

Второй вариант. Отдельная квитанция. Деньги жителя сразу попадают на Спецсчет. В бухгалтерии ТСЖ виден отдельный учет по квартплате и капитальному ремонту. Житель через несколько лет может доказать, что он оплачивал капитальный ремонт. Т.е. житель получает две квитанции.

И вот тут всплывает вопрос – в каком банке открыт Спецсчет. Если квартплата и капремонт оплачивается в одном банке, это означает что житель идет в одно отделение банка (терминал или через Интернет), стоит одну очередь и оплачивает две квитанции. А вот если квартплата и капремонт в разных банках, то надо идти в два отделения банка, или оплачивать одну квитанцию с двойной комиссией.

В настоящее время в нашем ТСЖ проходит заочное голосование по формированию фонда капитального ремонта на специальном счете ТСЖ. Так вот сами жители, еще до начала собрания, предложили открыть счет в ОАО «Сбербанк России», так как квартплату они оплачивают в Сбербанке и ходить по другим банкам или оплачивать двойную комиссию не хотят.

Выбирая банк, стоит подумать и о том, как и где будут оплачивать жители капитальный ремонт, а не только о заманчивых процентах отдельно взятого банка.

© [Все о капитальном ремонте](#)

[Сергей Шиянов](#)

www.perovo22k2.ru