НОВЫЙ ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРИ СМЕНЕ УК

Как известно, фонд капитального ремонта (ФКР), формируемый в первую очередь за счет взносов на капремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, формируется путем перечисления указанных взносов на специальный счет или счет регионального оператора. Способ формирования ФКР вправе выбрать сами собственники помещений в МКД (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). Принятие решений о выборе способа формирования ФКР, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в доме согласно п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Решения по данным вопросам принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Если в качестве способа формирования ФКР выбрано формирование фонда на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше минимального размера взноса на капремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ;

2) владелец специального счета. Таковым может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном доме или нескольких домах (в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ);

- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;

- региональный оператор;

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

4) лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с их представлением, а также условия оплаты этих услуг.

Таким образом, владельцем специального счета может быть управляющая организация, осуществляющая управление домом на основании договора управления (если таково желание собственников помещений в МКД).

При определенных обстоятельствах, указанных в ч. 8 ст. 175 ЖК РФ, собственники помещений в МКД обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или изменении способа формирования ФКР. Таковыми являются:

- принятие решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета;

- признание владельца специального счета банкротом;

- прекращение управления домом УК, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме, с учетом законодательства или по решению суда.

Таким образом, если УК, являющаяся владельцем специального счета, прекратила управление домом, собственники помещений в МКД должны принять решение о выборе нового владельца специального счета либо изменить способ формирования ФКР (то есть формировать фонд на счете регионального оператора). Данное решение должно быть принято и реализовано в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению МКД, прекращения управления домом лицами, являющимися владельцами специального счета. Не позднее чем за месяц до окончания этого срока ОМСУ созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе владельца специального счета или изменении способа формирования ФКР. Если такое решение не принято или не реализовано либо собрание вообще не проведено, ОМСУ примет решение об определении в качестве владельца специального счета регионального оператора. Копия решения направляется в адрес регионального оператора, ГЖИ, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет. Кроме того, решение размещается ОМСУ в ГИС ЖКХ.

Вне зависимости от того, кто выбрал нового владельца специального счета (сами собственники помещений в МКД или ОМСУ), к новому владельцу с момента принятия соответствующего решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие:

- по договорам, заключенным с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет;

- по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

В связи с этим прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения обязан передать, а новый владелец - принять:

- документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт такой счет;

- документы, представляемые в органы ГЖН;

- иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельцем специального счета;

- договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

Если собственники помещений в МКД принимают решение об изменении способа формирования ФКР, замене владельца специального счета или кредитной организации, договор специального счета может быть расторгнут по заявлению его владельца (ч. 3 ст. 176 ЖК РФ). При этом в Жилищном кодексе РФ не уточняется, кто должен закрыть специальный счет в случае замены владельца: новый или старый владелец такого счета. Из судебной практики следует, что это должен сделать прежний владелец специального счета.

Договор специального счета сохраняется в силе, и, соответственно, в нем возможна замена стороны только в случае принятия собственниками решения о замене владельца специального счета, но не в случае принятия решения о выборе другого владельца специального счета и другой кредитной организации, в которой открывается специальный счет. Вновь выбранный владелец специального счета не может стать стороной договора специального счета, заключенного с прежним владельцем, поскольку одно и то же лицо не может быть владельцем двух специальных счетов, предназначенных для формирования фонда капитального ремонта в одном МКД.

Согласно ч. 5 ст. 176 ЖК РФ владелец специального счета обязан подать в банк заявление о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца счета:

- на счет регионального оператора - в случае изменения способа формирования ФКР;

- на другой специальный счет - в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем доме.