

# Способ формирования фонда капремонта

**Первый:** перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

**Второй:** перечисление взносов на капитальный ремонт на счет Регоператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении Регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора).

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит исключительно собственникам помещений в многоквартирном доме.

**Что такое специальный счет?**  
Это счет, открытый в кредитной организации, то есть в банке. Денежные средства на нем формируются из смет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, профинансированных собственниками таких помещений в связи с неудовлетворительным исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете. Эти средства предназначены на проведение капитального ремонта общего имущества только в том многоквартирном доме, собственники которого открыли специальный счет.

**Счет у Регоператора - это «общий котел»?**

Это накопление взносов собственников на капитальный ремонт на едином счете Регоператора. На него поступают средства со всех домов, собственники которых решили накапливать средства в «общем котле». Деньги с этого счета Регоператор тратят на капитальный ремонт этих домов согласно очередности, но в рамках одного муниципального образования. Это значит, что, например, средства, накопленные собственниками города Челябинска, не могут быть потрачены на капремонты в городе Миассе и т. д. «Общий котел» подходит для всех домов, но прежде всего для старых, ремонт которым требуется в первую очередь, а нынешне не в состоянии собрать сразу крупную сумму или привлечь заемные средства.

**Кто контролирует расход средств из «общего котла»?**

За расходованием средств из «общего котла» - контроль деятельности Регоператора осуществляют пользовательский совет, куда входит представители органов власти, законодательного собрания, общественности. Закон защищает деньги от нецелевого использования.

**Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта?**

Если деньги будут накапливаться на счете Регоператора, то не лежит обязанность сбора средств и проведения капремонта. В эти функции входит накопление платы, выставление квитанций, сбор средств, контроль перечислений взносов собственниками из квартиры, заключение договоров о предоставлении с ними документов, выбор подрядчиков по конкурсу, заключение с ними договоров, уведомление собственников за шесть месяцев до начала капремонта и контроль самого капремонта.

Если собственники выбирают специальный счет дома, всей организацией процесса им нужно заниматься самостоятельно либо с привлечением специализированных организаций.



**Может ли быть владельцем специального счета управляющая организация?**

С 1 января 2015 года в силу вступили поправки в Жилищный кодекс РФ, согласно которым в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений могут выбрать владельцем специального счета управляющую организацию. В данном случае собственники, желающие сменить владельца специального счета, должны собрать собрание собственников, на котором примут решение о смене владельца, отдать протокол собрания Регоператору, и в течение 1 месяца владелец счета будет изменен.

**Как будет производиться учет фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора?**

Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Там же формируется и отдельный адресный баланс дома.

**Можно ли изменять способ накопления взносов на капитальный ремонт?**

Способ формирования фонда капремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о прекращении формирования фонда капремонта на счете Регионального оператора и формирования этого фонда на специальном счете вступает силу через два года после его направления Региональному оператору.

А решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формирования фонда на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления этого решения владельцу специального счета.

Договор специального счета с кредитной организацией (банком) может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии одобренного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организацией при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организацией кредиту на проведение капитального ремонта.

**Можно ли менять владельца специального счета?**

Такой вариант тоже предусмотрен. Если организацию, которую выбрали собственники изначально, в качестве владельца счета не устраивает, можно изменить свое решение. Принципы могут быть разные. Например, ТСЖ или ЖСК ликвидируются. Или другой пример: с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть управляющая организация. Если она осуществляет формирование фонда капитального ремонта, начисление взносов, формирование и доставку контейнеров, третий лицо работу, то, конечно, полезно и удобно, чтобы она осуществляла взаимодействие с банком. Необходимо учитывать следующие обстоятельства:

Первое: все рассматриваемые варианты оформляются протоколом общего собрания собственников.

Второе: они реализуются в случае отсутствия задолженности перед подрядчиком за произведенные работы или перед банком за кредиты, которые собственники привлекли для производства работ.

**А если люди выбрали специальный счет, владельцем которого будет управляющая организация или ТСЖ, кто будет доплачивать этим организациям за дополнительную нагрузку?**

Главная особенность специального счета то, что собственность владельцев помещений - фонд капитального ремонта - никому не доверяется. Фонд капремонта принадлежит собственникам. Мы всегда содержим сами. Для управляющих организаций это будет дополнительная нагрузка, им придется начинать отдельного бухгалтера, так как надо будет печатать и распространять квитанции, а данная услуга стоит дополнительных денег. Плюс еще нужна оформленная база данных. Но для управляющих компаний это знакомая работа. Оцениваются эти услуги в размере 6-8% от суммы уплаченных взносов. А для ТСЖ или ЖСЖ этот вопрос вообще не стоит - они давно на самообеспечении.

**Каким образом средства фонда капитального ремонта, формирующиеся на специальном счете, защищены в случае банкротства банка, отзыва у банка лицензии?**

В соответствии с частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации, величина собственных средств (капитала), которых составляет не менее чем 20 (двадцать) миллиардов рублей.

Данной нормой законодатель минимизировал риски потери средств фонда капитального ремонта, формирующегося на специальных счетах.

**Кто имеет право оформить протокол общего собрания и предоставить его Региональному оператору или в Государственную жилищную инспекцию?**

Правом оформления протокола и представления его Региональному оператору и в Государственную жилищную инспекцию наделено уполномоченным лицом, выбранное собственниками, данные о котором внесены в протокол общего собрания собственников.

**Региональный оператор:**  
г. Челябинск, ул. Образцова, 7.  
телефон для справок 8 (351) 261-61-32.

**Государственная жилищная инспекция Челябинской области:**

г. Челябинск, ул. Энгельса, 43.  
телефон для справок 8 (351) 727-78-88.