



# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: специальный счет или региональный оператор?

Москва 2017



**За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования.** В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ в регионах возникли новые программы капитального ремонта многоквартирных домов. В них устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капремонту в каждом доме, кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

## **В КАКИХ ДОМАХ БУДЕТ ПРОВОДИТЬСЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?**

**!** Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России.

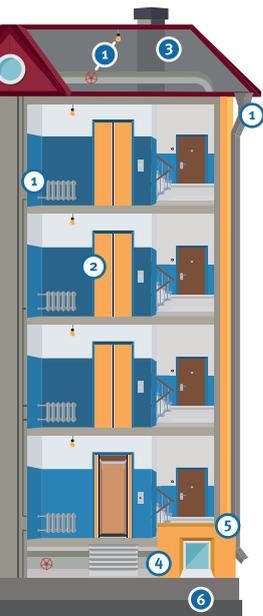
**При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки,** то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

**Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее, чем через 1 год, но не позднее 5 лет после ввода в эксплуатацию.** При этом, регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности по внесению взносов на капремонт на срок до 5 лет.

## КАКИЕ РАБОТЫ ВХОДЯТ В КАПРЕМОНТ?

Полный перечень работ позволяет понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

### КАПРЕМОНТ — ЭТО:



- 1. Ремонт внутридомовых инженерных систем:**  
электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения
- 2. Ремонт или замена лифтов**
- 3. Ремонт крыши**
- 4. Ремонт подвалов**  
(тех, что относятся к общему имуществу)
- 5. Ремонт фасада**
- 6. Ремонт фундамента**

### + РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ ТАКЖЕ МОГУТ ДОПОЛНИТЬ СПИСОК РАБОТ СЛЕДУЮЩИМИ:

1. Утепление фасада
2. Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую
3. Устройство выходов на кровлю
4. Установка коллективных приборов учета
5. Другие виды работ



#### **ЖИТЕЛИ ДОМА ТОЖЕ ИМЕЮТ ПРАВО РАСШИРИТЬ СПИСОК РАБОТ.**

Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда всё, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.

## КАК НАКОПИТЬ СРЕДСТВА НА КАПРЕМОНТ?

**Собственникам было предоставлено время для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капремонт, после этого ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья.**

Допустим, вы решили провести какие-то работы в доме до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капремонт, если:

- **для проведения этих работ вы использовали только собственные средства** (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- **эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ**, установленную местным правительством.

**ФОНД КАПРЕМОНТА ДОМА — ЭТО ВСЕ ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, КОТОРЫЕ СКЛАДЫВАЮТСЯ ИЗ УПЛАЧИВАЕМЫХ СОБСТВЕННИКАМИ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.**

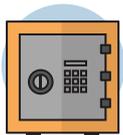
## ФОРМИРОВАТЬ ЕГО МОЖНО ДВУМЯ СПОСОБАМИ:



**1. На счете регионального оператора (его еще называют «общим котлом»)**

**2. На специальном счете, открытом для конкретного дома**

Срок для принятия собственниками решений — не более 6 месяцев с момента опубликования региональной программы. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесен к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел». В любом случае собственники смогут изменить своё решение, проголосовав на общем собрании, но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.



## СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА — «ОБЩИЙ КОТЕЛ»

**Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.** За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

## СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома.

**Владельцами же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) МОГУТ БЫТЬ:**

- 1** ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании.
- 2** Жилищный, жилищно-строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании).
- 3** Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).
- 4** Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома, тогда средства на капремонт дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

**Если выбранный владелец спецсчета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности,** собственники в течение 2-х месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем спецсчета регионального оператора.

**В случае, когда собственники взяли кредит на капремонт, а владелец спецсчета — не региональный оператор — обанкротился,** орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия решения на общем собрании.

**Неважно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.** Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у него долги возникли из-за исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы / услуги по капремонту). Кроме того, во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

# В КАКОМ БАНКЕ (ИЛИ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ) ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ?

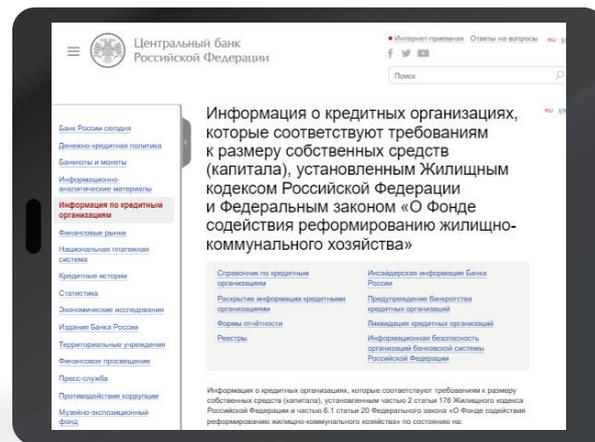


**Это решают собственники.**

**Основное условие:** это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 млрд рублей. В случае, если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка, в этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

**Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России:**

<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>





**Собственники, формирующие фонд капремонта на спецсчете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их накопления на специальном счете попадают в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.**

**Государственная жилищная инспекция ежемесячно мониторит спецсчета, и, если будет установлено, что по конкретному спецсчету собираемость средств составляет менее чем 50%, она направит владельцу предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее, чем через 5 месяцев с момента получения уведомления.**

**Владелец счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений о необходимости погашения долга.** Если за 2 месяца до истечения срока сумма не будет набрана, владелец счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения задолженности. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

**Страховать средства или нет, — это выбор собственников помещений, по закону страхование спецсчета необязательно.**

# «ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ИСТОЧНИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМА



## СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ

Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

Собранные взносы принадлежат **собственникам** помещений многоквартирного дома

Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов

Возможно **начисление банковских процентов** в соответствии с условиями, предлагаемыми банком

**Самостоятельный контроль** за своевременным внесением взносов каждым собственником



## СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА («общий котел»)

Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

Собранные взносы переходят в собственность **регионального оператора**

Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов

Региональный оператор **вправе размещать** денежные средства на депозитах и получать банковские проценты

**Контроль со стороны** регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений

помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)

в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным оператором)

Открытие и сопровождение специального счета производится **банком**, возможно, за дополнительную плату



Содержание счета осуществляется за счет собственных средств **регионального оператора**

Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляются **владельцем специального счета** или третьим лицом за плату по договору с собственниками



Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются **региональным оператором** за счет собственных средств регионального оператора

# «ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ОСОБЕННОСТИ В ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



## СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ

Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут **собственники** помещений

Если собственники помещений решат на общем собрании, они могут провести капремонт **раньше**, чем предписывает региональная программа

Собственники **могут принять решение** взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств

Собственники **могут принять решение провести другие работы** за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет



## СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА («общий котел»)

Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет **региональный оператор**

Собственники помещений **не могут повлиять** на сроки капремонта

Кредитование или дополнительный сбор с собственников **не требуются**

**Не предусматривается возможность проведения иных работ**, кроме установленных региональной программой

Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту — **по решению** общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе



Подрядные организации привлекаются **через аукцион** или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме

**Подрядная организация** отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком



Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет **региональный оператор**

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно **в течение одного месяца** с момента принятия решения



Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее, чем **через два года** после принятия решения

**Предусмотрена** возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ (в зависимости от года постройки дома)



**Не предусмотрена** возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта

# КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ?



**Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников.** Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками. Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

- 1 Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).
- 2 Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).

- 3 О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).
- 4 О выборе владельца специального счета.
- 5 О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.
- 6 О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).
- 7 Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.



**Общее собрание можно провести в очной, очно-заочной или заочной форме.** После того, как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить, составив протокол собрания, а затем оригинал этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

