

## **НА ЧТО СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ, ВЫБИРАЯ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА<sup>1</sup>**

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам помещений в многоквартирном доме значительно больше возможностей для принятия самостоятельных решений по ремонту своего дома (когда проводить капитальный ремонт? каким должен быть капитальный ремонт? кто будет выполнять работы?), но и налагает на собственников ответственность за своевременное проведение капитального ремонта. При способе «общий котел» собственники помещений могут ни о чем не заботиться (кроме того, чтобы в срок уплачивать взносы на капитальный ремонт), потому что решение всех вопросов и ответственность за проведение ремонта лежит на региональном операторе.

Принимая решение о выборе специального счета для формирования фонда капитального ремонта собственникам помещений, имеет смысл обратить внимание на следующие вопросы.

### **Ближайший срок, на который региональной программой запланирован капитальный ремонт в доме. Будет ли у собственников помещений к этому времени возможность самостоятельно решить вопросы финансирования ремонта?**

Региональной программой определены предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту, которые должны обеспечить собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ). Поэтому необходимо оценить, будут ли собственники располагать необходимыми средствами в фонде капитального ремонта к сроку первого ремонта. Не обязательно за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт. Собственники могут установить более высокий размер взноса, принять решение о привлечении кредита (ожидается, что в ближайшие годы система кредитования капитального ремонта заработает). Может быть, есть возможность получить субсидию на проведении капитального ремонта. Если есть сомнения, что удастся самим решить вопрос с финансированием первого ремонта, выбирать специальный счет рискованно. Если собственники не проведут в установленный программой срок необходимый ремонт, решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта) фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

### **Насколько сплочены и единодушны собственники помещений в доме? Способны ли они принимать совместно большое количество решений?**

В отличие от способа «общий котел», собственникам помещений, выбравшим способ «специальный счет», необходимо на общем собрании принимать решения по большому количеству различных вопросов, связанных с капитальным ремонтом, начиная с выбора способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, банка, в котором он будет открыт, определения лица, которое будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, и до организационных вопросов проведения капитального ремонта (кому заказать проектную документацию, кто и как будет выбирать подрядчика для проведения работ, как осуществлять приемку работ) и вопросов финансирования ремонта. Практически все эти вопросы для решения требуют 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Оцените, как люди в доме относятся к общим собраниям, есть ли возможность привлечь к голосованию (в том числе в заочной форме) большинство

---

<sup>1</sup> Информационный материал подготовлен Институтом экономики города в рамках Программы «Настоящая книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализуемой на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проводимого Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций в 2015 году

собственников. Если значительная доля собственников не участвует в голосовании или собственники расколоты на противоборствующие группы, велик риск, что необходимые решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, с организацией ремонта приняты не будут, а значит, провести ремонт в установленные сроки не удастся, что приведет к потере специального счета.

#### **Есть ли в доме актив, способный взять на себя организационные вопросы?**

Способ «специальный счет» требует неоднократного проведения общего собрания для принятия решений на разных этапах реализации способа. Созыв и проведение общего собрания – это большая организационная работа, которую обычно берет на себя правление товарищества собственников жилья (жилищного кооператива), совет многоквартирного дома. Для подготовки отдельных решений общего собрания необходимы специалисты (юристы, экономисты, инженеры-строители...), которых актив дома должен постараться найти и привлечь из собственников помещений, если они согласятся поработать в общих интересах. После принятия собранием решений потребуются действия для претворения их в жизнь... Если актив собственников помещений уже сформировался или формируется и есть уверенность, что большое число собственников помещений готово ему помогать и вообще участвовать в общих делах дома, это хорошая предпосылка для выбора специального счета.

#### **Есть ли у собственников желание делать ремонты в более ранние сроки, в большем объеме, лучшего качества?**

Региональный оператор обеспечивает проведение «стандартного» капитального ремонта, он ограничен установленными перечнем работ, сроками, предельной стоимостью услуг и работ. Если собственники помещений в доме заинтересованы в индивидуальных решениях для своего дома, в проведении ремонта раньше, чем установлено региональной программой, потому что необходимость в ремонте уже существует, в проведении дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий, в использовании лучших материалов, технологий... Тогда специальный счет – лучший выбор.

#### **Насколько дисциплинировано собственники помещений вносят обязательные платежи?**

Для специального счета особенно важно, чтобы собственники помещений своевременно и в полном объеме вносили взносы на капитальный ремонт. Если часть собственников помещений в доме имеет задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, велика вероятность, что они будут иметь долги и по уплате взноса на капитальный ремонт. А это означает, что фонд капитального ремонта не будет формироваться в полном объеме, что создаст проблемы с финансированием капитального ремонта за счет средств на специальном счете (а также и с привлечением кредита для капитального ремонта). Кроме того, при установлении органом жилищного надзора того, что фонд капитального ремонта на специальном счете составляет менее 50% процентов от начисленных сумм взносов, и в течение 5 месяцев задолженность не будет погашена, фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору в «общий котел» (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ).

#### **Отношения с управляющей организацией. Есть ли у собственников помещений возможность привлечь ее к решению вопросов формирования фонда капитального ремонта, планирования и организации ремонта?**

Организация системы капитального ремонта с использованием специального счета требует присутствия юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по открытию и ведению специального счета, начислению взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов и применению мер к должникам, заключению договоров на оказание услуг и выполнение работ, контроль за исполнением договоров и т.д. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет организация, управляющая многоквартирным домом. Но для этого управляющая организация должна согласиться выполнять эти дополнительные обязанности

## Информационный материал «На что собственникам помещений стоит обратить внимание, выбирая специальный счет для формирования фонда капитального ремонта»

---

за приемлемую для собственников помещений цену. А собственники должны доверять своей управляющей организации. Конечно, можно обратиться для открытия специального счета и к региональному оператору. Но тогда надо подумать, как организовать все остальные необходимые действия, начиная с выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет.

**Есть ли у собственников помещений возможность получить поддержку (информационную, методическую, финансовую) региональных органов власти, органов местного самоуправления?**

При выборе и реализации способа «специальный счет» собственникам помещений приходится сталкиваться со многими вопросами, помощь в решении которых могут региональные и местные власти. Реальная возможность получить такую помощь – хорошая предпосылка для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.