



Фонд капремонта дома: что лучше спецсчет или региональный оператор?

07/07/2016

Владельцам квартир в России предлагается выбрать один из двух способов формирования фонда капремонта: на специальном счете конкретного дома на счете регионального оператора. Сайт "РИА Недвижимость" совместно с Министерством строительства и ЖКХ решил еще раз рассказать читателям, в чем особенности того и другого варианта.

- 1 Что входит в перечень услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома?
- 2 Как выбрать способ формирования фонда капитального ремонта?
- 3 В чем особенности/преимущества каждого способа?
- 4 Как оплачиваются взносы на капремонт через регионального оператора, а как на спецсчет?
- 5 В какой валюте можно открывать спецсчет?
- 6 Кто может стать владельцем специального счета?
- 7 Могут ли собственники изменить способ формирования фонда и как?
- 8 Кто будет отвечать за распоряжение средствами спецсчета, если дом управляется ТСЖ?
- 9 Какая предусмотрена юридическая ответственность за сбор средств по обеим схемам?
- 10 Как проконтролировать, что собранные средства используются по целевому назначению?
- 11 Кто может выбрать счет регионального оператора?
- 12 А где можно узнать, какие регоператоры имеются в том или ином регионе?
- 13 Кто может получить льготы на уплату за капремонт?

1 Что входит в перечень услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома?

Перечень работ по капитальному ремонту установлен Жилищным кодексом и включает ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада и ремонт фундамента многоквартирного дома. Могут выполняться как отдельные виды работ, так и комплексный ремонт.

Собственники могут принять решение увеличить размер взноса и, таким образом, расширить перечень работ, который можно провести по капитальному ремонту, в том числе, повышая энергоэффективность дома и, таким образом, снижая свои расходы на коммунальные ресурсы.

2 Как выбрать способ формирования фонда капитального ремонта?

Существуют два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: на специальном счете или на счете (счетах) регионального оператора.

Для того чтобы оформить спецсчет на дом, собственники должны принять соответствующее решение на общем собрании. Там же им нужно определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше минимального размера взноса, установленного в субъекте, владельца специального счета, и кредитную организацию, в которой он будет открыт. При этом важно, чтобы кредитная организация соответствовала требованиям по надежности, предусмотренных в жилищном кодексе.

Собственники квартир в каждом доме самостоятельно принимают решение - как копить деньги на капитальный ремонт, причем Минстрой России рекомендует открыть спецсчет своего дома. Так вы сможете самостоятельно принимать решение - как собирать и тратить деньги. Но, если жильцы не хотят участвовать в управлении собственным домом, государство берет организационную часть на себя. Деньги будут перечисляться на счет регионального оператора, который отвечает за ремонт домов в регионе.

3 В чем особенности/преимущества каждого способа?

Общий счет (счет регоператора), безусловно, удобен для собственников домов, которым уже вскоре может потребоваться капитальный ремонт. Региональная программа капитального ремонта устанавливает очередность проведения капремонта во всех многоквартирных домах того или иного региона. Таким образом, дом может быть отремонтирован еще до того, как его жильцы соберут нужную сумму. Программа формируется на основании предложений местных администраций и, конечно, состояния домов. Каждый житель региона может ознакомиться с ней на официальном сайте регионального оператора.

Средства, которые уплачивают собственники регоператору, идут исключительно на проведение капремонтов. Даже содержание регоператора осуществляется за счет средств бюджетов субъектов - ни одна копейка из платежей граждан не будет потрачена ни на что, кроме ремонта.

Что касается спецсчета, его главное преимущество - это возможность самостоятельно управлять содержанием своего дома. Собственники сами решают, как копить и тратить деньги какие работы производить и в какие сроки.

На специальном счете собираются средства собственников одного конкретного дома. Собственники самостоятельно распоряжаются этими средствами - они вправе принять решение о проведении ремонта в более ранние сроки, конечно, при условии, что

средств на специальном счете достаточно для финансирования работ или выбраны другие способы финансирования.

При рациональном подходе и ответственном отношении всех жильцов формирование фонда на специальных счетах дает заметный результат даже в течение небольшого срока. Есть примеры, когда жильцы менее чем за год собирают нужную сумму и проводят капремонт в своем доме.

Например, собственники многоквартирного дома (79 квартир) в Чите капитальный ремонт в 2015 году проводили самостоятельно, открыв годом ранее спецсчет. "Как только вышел закон о капитальном ремонте, мы обратились к жильцам с предложением открыть спецсчет и копить на ремонт самостоятельно. Поначалу люди платили мало. Обзванивала все квартиры, развешивала объявления в подъездах, проводила собрания. Накопили определенную сумму и решили закрыть самый проблемный вопрос - заменить гнилые трубы горячего водоснабжения в подвале. Нашли компанию, которая все быстро сделала", - рассказала жительница дома.

"Теперь, - добавила она, - планируем заменить теплоузел, проект уже есть. Еще нам необходимо отремонтировать лифты - через два года они встанут. И в этой части нужна поддержка государства, ведь даже при стопроцентной собираемости копить на них придется десять лет".

Даже если граждане занимаются формированием фонда самостоятельно, они всегда могут обратиться консультационной поддержкой к регоператору. Так, в Астраханской области люди активно проводят капитальный ремонт за счет взносов собственников, аккумулирующихся на специальных счетах. Граждане спрашивают у регоператора, как оформить документы, какие требования предъявлять подрядчикам, как правильно составить и оформить договоры с подрядными организациями.

Чаще всего на собранные деньги собственники меняют оконные блоки в подъездах, ремонтируют сами подъезды.

Но есть случаи, когда собственники желают провести более масштабные работы - отремонтировать систему водоснабжения, электроснабжения, кровли, отмостки здания. *При недостаточном объеме средств на специальных счетах, собственники принимают решение об утверждении иных источников финансирования: взносы в ТСЖ, в УК, собственные средства.*

Размер взноса на капремонт в Астраханской области составляет 4 рубля с 1 квадратного метра площади помещения. Так, например, в многоквартирном доме из 99 квартир общей площадью 5345,7 квадратных метров был проведен капитальный ремонт кровли, стоимость 450 тысяч рублей. Собственники помещений этого дома накапливали денежные средства на своем специальном счете на ремонт кровли в течение года, с ноября 2014 года.

4 Как оплачиваются взносы на капремонт через регионального оператора, а как на спецсчет?

И в том и в другом случае взносы на капитальный ремонт оплачиваются через квитанции, которые собственники получают ежемесячно. После оплаты квитанции взноса на капремонт, средства попадают либо на спецсчет, либо на счет регоператора, открытый им для формирования фондов капремонта. На эти средства оператор организует и проводит ремонты по утвержденному краткосрочному плану на территории конкретного субъекта.

5 В какой валюте можно открывать спецсчет?

Специальный счет открывается в рублях.

6 Кто может стать владельцем специального счета?

Владельцем специального счета может быть региональный оператор, ТСЖ, жилищный

кооператив или управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Физическое лицо (конкретный человек) не может стать владельцем спецсчета.

7 Могут ли собственники изменить способ формирования фонда и как?

Передумать никогда не поздно - собственники в любой момент могут открыть свой спецсчет и перевести накопления на него. Теперь для это нужно половину и еще один голос в пользу принятия решения, а не две трети, как это было раньше.

8 Кто будет отвечать за распоряжение средствами спецсчета, если дом управляется ТСЖ?

За распоряжение средств в этом случае будут отвечать собственники. ТСЖ - лишь номинальный владелец счета. За целевое расходование средств со спецсчета отвечает кредитная организация.

Распоряжение средствами на общем счете относится к компетенции общего собрания, конечно в рамках их целевого использования. Кредитная организация на своем уровне также отслеживает, чтобы средства расходовались именно на цели капитального ремонта. Таким образом, за распоряжение средств отвечают все собственники, решение по расходованию средств принимается на собрании собственников дома, которое потом ретранслируется ТСЖ.

9 Какая предусмотрена юридическая ответственность за сбор средств по обеим схемам?

Жилищным кодексом предусмотрена обязанность по сбору средств на капитальный ремонт.

Капитальный ремонт - очень дорогостоящее мероприятие, оплатить которое разом невозможно. Чтобы обновить текущую крышу стандартной пятиэтажки, придется потратить около полутора миллионов рублей. Замена лифта стоит около двух миллионов. Поэтому здесь есть один выход - копить, причем копить долго.

10 Как проконтролировать, что собранные средства используются по целевому назначению?

По расходованию средства на специальном счете банк осуществляет перечисление денег только при предоставлении владельцем спецсчета предусмотренных законом документов. То есть, до того, как будут проведены работы и подписаны нужные документы, деньги не будут перечислены со счета банка подрядчику. Также по требованию любого собственника банк предоставит выписку по всем операциям.

Каждый регоператор ведет учет средств, поступающих от собственников и ежеквартально размещает отчет на своем официальном сайте по формам, которые утверждены Минстроем России. *Каждый собственник может ознакомиться с отчетом и узнать размер накоплений по его дому выяснить - заимствовались ли деньги его многоквартирного дома на ремонт других домов, размещались ли на депозитах, либо наоборот, на ремонт его дома привлекались кредитные средства.*

11 Кто может выбрать счет регионального оператора?

Формирование фонда капитального ремонта доступно для всех на счете регионального оператора - на основании решения собственников помещения или если собственниками

не принято или не реализовано решение о способе формирования фонда капитального ремонта.

12 А где можно узнать, какие регоператоры имеются в том или ином регионе?

В каждом субъекте создан один регоператор, хотя законодательно и предусмотрена возможность создания нескольких.

Информацию регоператоре в конкретном регионе можно узнать в местной администрации, в том числе не их сайтах. Кроме того, все регоператоры информационно открыты, регулярно в местных СМИ они публикуют информацию о себе и проделанной работе.

13 Кто может получить льготы на уплату за капремонт?

Право на компенсацию расходов на оплату взносов на капитальный ремонт имеют следующие категории граждан:

Герои СССР, РФ, полные кавалеры ордена Славы; Герои социалистического труда, Герои труда РФ, полные кавалеры ордена трудовой славы; ветераны труда и ветераны военной службы; инвалиды войны, участники Великой отечественной войны и их семьи; лица, награжденные знаком "Жителю блокадного Ленинграда", признанные инвалидами; несовершеннолетние узники концлагерей; члены семей военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей; граждане, пострадавшие от политических репрессий; ветераны боевых действий и их семьи; труженики тыла; дети-сироты; граждане, подвергшиеся воздействию радиации, и их семьи.

Стоит обратить внимание, что компенсация предоставляется гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе взноса на капитальный ремонт, или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Кроме того, в большинстве регионов установлена компенсация расходов по уплате взноса на капитальный ремонт для пенсионеров:

- достигших возраста 70 лет - в размере 50% (от регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий);

- достигших возраста 80 лет - в размере 100% (от регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий).

Данный перечень может быть расширен по решению субъекта РФ и муниципалитетов.

Так, 72 региона уже приняли закон, предусматривающий предоставление компенсации расходов на уплату взноса. В 13-ти документ находится в стадии разработки.

В текущем году в России предполагается израсходовать на капитальный ремонт 175 миллиардов рублей, отремонтировать 45 тысяч жилых домов.

Всего в региональные программы капремонта включены 745 тысяч домов.