

Пошаговая инструкция:

- ✓ Как открыть специальный счет на капитальный ремонт?
- ✓ Как сменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет?



«Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете – это гарантия сохранности денежных средств и возможность собственников самостоятельно контролировать их собираемость и расходование».

**Директор АНО «ЖКХ Контроль РК»
Петров А.И.**

Фонд капитального ремонта представляет собой «копилку», в которой аккумулируются денежные средства для проведения в будущем капитального ремонта многоквартирных домов. Для каждого многоквартирного дома создается собственный фонд, формируемый из:

- взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений;
- процентов, начисленных банком по денежным средствам, находящимся на счете дома;
- доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта;
- средств финансовой поддержки, а также кредитных и (или) заемных средств, привлеченных собственниками для проведения капитального ремонта их дома.

Формирование фонда капитального ремонта жилого дома может производиться одним из двух возможных способов:

- на специальном счете;
- на счете регионального оператора – так называемый «общий котел».

Собственники помещений в каждом доме самостоятельно принимают решение – как копить деньги на капитальный ремонт. Так собственники смогут самостоятельно принимать решения по поводу всех этапов организации и проведения капитального ремонта в их многоквартирном доме и контролировать весь этот процесс. 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 капитальный ремонт домов в Крыму.

Главное преимущество специального счета – это возможность жильцов контролировать денежные средства на таком счете. 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 – например, 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут в любое время принять решение об открытии специального счета дома.

Для этого необходимо осуществить *следующие действия*:

Шаг 1. Найти свой многоквартирный дом в перечне многоквартирных домов, вошедших в Региональную программу капитального ремонта.

Информацию о том, попал ли ваш дом в программу и в какой период программы, можно на сайте регионального оператора: <http://kaprem82.ru>

Шаг 2. Инициировать проведение общего собрания собственников.

Инициатором может выступать: совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ или ЖК, управляющая организация, а также собственник либо инициативная группа из числа собственников.

Шаг 3. Подготовить и направить сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах с указанием вопросов повестки дня.

В повестку следует обязательно включить следующие вопросы:

1) о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

2) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса по субъекту РФ);

3) о перечне работ и услуг по капремонту (он не может быть меньше указанных в программе – ремонт крыши, фундамента, фасада, внутренних инженерных коммуникаций, подвала, лифтового оборудования при его наличии);

4) о сроках проведения капитального ремонта (они должны быть не позднее указанных в региональной программе капремонта, но могут быть ранее);

5) о выборе владельца специального счета;

6) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет.

8) о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов;

9) об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с их представлением, об определении условий оплаты этих услуг.

10) Об определении размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

ВАЖНО!

Владельцем специального счета может быть только юридическое лицо, а именно:

- товарищество собственников недвижимости;
- жилищный кооператив;
- региональный оператор;
- управляющая организация;

Шаг 4. Провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Необходимо учитывать:

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

1) Собрание проводится при совместном присутствии собственников помещений в многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

3) Решения общего собрания собственников помещений принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. *Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.*

4) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется и подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии (при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

5) Решения общего собрания оформляются протоколом.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очно – заочной или заочной форме.

В случае если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в очно-заочной или заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании:

1) Заочное голосование осуществляется опросным путем посредством передачи на место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников по-

мещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Заочное голосование считается правомочным, если его организатору поступили бюллетени от собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

ВАЖНО!

Если собственники помещений в доме решат установить размер взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный (минимальный размер взноса в Республике Крым 10,0 руб. за кв.м. (с 01.01.2025 г.), то решение по данному вопросу должно быть принято на общем собрании большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Шаг 5. Составить протокол решения общего собрания собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

После голосования по всем вопросам повестки дня инициаторы общего собрания должны надлежащим образом оформить все документы. Ключевое значение будет иметь заполнение протокола общего собрания с указанием результатов голосования по каждому вопросу.

При голосовании в заочной форме к решению прикладываются бюллетени, заполненные каждым голосовавшим собственником.

Об итогах проведенного собрания или голосования должен быть уведомлен каждый собственник помещений в многоквартирном доме. Эта обязанность возлагается на организаторов проведения голосования.

Шаг 6. Открыть специальный счет.

Если владельцем спецсчета выбрана управляющая организация или ТСН, или жилищный кооператив, то указанная организация должна обратиться в выбранную кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета, предъявить оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами.

Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в НКО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым» по адресу: г. Симферополь, ул. Киевская, д. 1 А В свою очередь, региональный оператор на основании решения общего собрания собственников обращается в банк для открытия на свое имя специального счета для накопления средств на капитальный ремонт такого многоквартирного дома.

Шаг 7. Уведомление о принятом на общем собрании решении.

Как только специальный счет будет открыт, его владелец – ТСН, УО, ЖК или региональный оператор – в течение пяти рабочих дней с момента открытия спецсчета должны представить в Инспекцию по жилищному надзору Республики Крым соответствующее уведомление. К нему необходимо приложить копии протокола общего собрания, справку банка об открытии специального счета.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ НЮАНСЫ

✓ Выбор кредитного учреждения для открытия счета должен учитывать обязательный состав условий и требований, регламентированных законодательными актами. В частности, открытие счетов возможно только в кредитных учреждениях, включенных в перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ, ежеквартально размещается Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет».

✓ В процессе открытия счета расходование средств на сторонние цели не допускается, а направление денежных сумм на оплату капитального ремонта будет производиться только по факту представления договора с подрядной организацией и акта выполненных работ. Закон допускает возможность перечисления подрядчику аванса на основании заключенного контракта, однако размер платежа со специального счета не может превышать 30% от общей сметной стоимости. Выбор подрядной организации осуществляется самими собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном здании.

ВАЖНО! При отборе подрядных организаций на проведение капитального ремонта следует руководствоваться реестром добросовестных подрядчиков, размещенном на официальном сайте Федеральной антимонопольной службы РК.

✓ В случае, если наступил предельный срок для проведения капремонта (соответствующий данным регионального перечня), а собранных взносов недостаточно для заключения договора на все виды работ, собственники жилых помещений обязаны предпринять меры по привлечению дополнительных средств. Для этого может приниматься решение общего собрания об уве-

личении размера ежемесячных платежей, либо об оформлении кредитного договора.

✓ *Необходимо учитывать, что нарушение регламентированных сроков проведения капремонта повлечет принудительный перевод средств со специального счета дома в адрес регионального оператора. Соответствующее решение должен принять орган местного самоуправления, о чем будет уведомлен каждый собственник жилья в многоквартирном доме.*

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

✓ Также с момента перехода на использование специального счета на собственников жилых помещений возлагается обязанность по контролю над своевременностью перечисления взносов. Для этого в решении общего собрания может быть определена процедура работы с должниками, а также определен круг ответственных лиц. Все мероприятия по направлению жильцам платежных документов возлагается на лицо, уполномоченное общим собранием.

ВАЖНО! Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, несут ответственность за расчет взносов, печать и доставку платежных документов, даже если владельцем такого счета выбран региональный оператор.

Поэтому законом на собственников возлагается обязанность выбрать лицо, которое будет уполномочено на оказание услуг по представлению платежных документов. Таким лицом может быть любая организация (в том числе управляющая организация, региональный оператор), оказывающая такие услуги, с которой собственники заключают договор на возмездной основе.

Какие операции можно совершать по спецсчету (ст. 177 ЖК РФ):

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;

4.2) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

5.1) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со ст. 191 ЖК РФ;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 174 ЖК РФ;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

Операции по специальному счету, не предусмотренные в вышеуказанном перечне, не допускаются.

Для совершения операций по специальному счету в банк необходимо представить следующие документы:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору. Такой акт приемки не составляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ.

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

ВАЖНО!

✓ В случае отсутствия вышеуказанных подтверждающих документов, владельцу специального счета банком будет отказано в совершении соответствующей операции.

✓ По требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета обязаны предоставить информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по данному специальному счету.

✓ Владелец специального счета регулярно в сроки установленные законом субъекта РФ обязан представлять в орган государственного жилищного надзора информацию относительно собранных средств на капитальный ремонт, о потраченных средствах, а также информацию относительно остатков средств на специальном счете.

ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СО СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Согласно *статье 173 Жилищного кодекса Российской Федерации* способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен собственниками в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Процедура изменения способа формирования фонда капитального ремонта аналогична процедуре открытия специального счета, описанной выше в **Пошаговой инструкции по открытию спецсчета**.

В случае если собственники помещений приняли решение на общем собрании собственников, о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо:

✓ В течение *пяти рабочих дней* направить региональному оператору, на счет которого перечисляются взносы на капитальный ремонт, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, где принято решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

В повестку дня включаются вопросы, указанные в **ШАГ 3**, и первым должен стоять вопрос об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

✓ Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному

оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

✓ В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Смена владельца специального счета

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации организации - владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников недвижимости или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, *собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.*

Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение *двух месяцев* с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета.

Не позднее, чем за месяц до окончания установленного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае если решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не принято или не реализовано либо, данное собрание не проведено, орган местного самоуправления при-

нимает решение об определении регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес регионального оператора, органа государственного жилищного надзора, российской кредитной организации, в которой открыт специальный счет, а также размещает данное решение на официальном интернет-ресурсе.

До момента определения нового владельца специального счета, лица, являющиеся владельцами специального счета, обеспечивают надлежащее исполнение своих обязательств.

Прежний владелец специального счета в течение *трех дней с даты принятия решения о выборе владельца* специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета - принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также 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)).

Таким образом, условием безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме является своевременный и качественный капитальный ремонт общего имущества, который должен быть проведен по утвержденным законодательствам правилам, с соблюдением обязательных процедур, в соответствии с утвержденными техническими нормами. Проведение капитального ремонта позволяет не только сохранить и качественно улучшить имеющийся жилищный фонд, но и повысить уровень его энергоэффективности, дать значительный экономический эффект от сокращения расходов на энергоснабжение многоквартирного дома.



Прокуратура Республики Крым

Если Ваши права нарушены, Вы можете обратиться:

- в органы прокуратуры по месту жительства (контакты прокуратур городов и районов размещены на сайте Прокуратуры Республики Крым gkproc.ru)
- в Прокуратуру Республики Крым (295015, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Севастопольская, д. 21. Время работы: понедельник-четверг с 9:00 до 18:00, пятница с 9:00 до 17:45, перерыв с 13:00 до 13:45).



АНО «ЖКХ Контроль Республики Крым»

Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 1а.

Время работы: понедельник-пятница с 9:00 до 18:00,
перерыв с 13:00 до 14:00

Контактный телефон: +7(978) 969 00 07, +7(978) 969 00 06.

E-mail: gkh.crimea@yandex.ru.