

«Общий котёл», спецсчёт

Или как перейти от одного способа формирования фонда капитального ремонта к другому

В соответствии со статьей 170-й Жилищного кодекса РФ предусматриваются правила и способы формирования фонда капитального ремонта, при этом способ может быть изменен в любое время по решению собственников помещений в многоквартирных домах.

При переходе со счета регионального оператора на спецсчет собственники помещений в МКД должны провести общее собрание и обязательно принять следующие решения:

- **Первое**- изменить способ формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на спецсчет .
- **Второе** – установить размер ежемесячного взноса, который не должен быть меньше минимального взноса на капремонт, установленного в Ростовской области, а он сегодня составляет 6 рублей 30 копеек.
- **Третье** -определить виды работ, которые также не должны быть менее того перечня, который предусмотрен Региональной программой.
- **Четвертое** – указать сроки проведения капитального ремонта по каждому виду работ, которые не могут быть позже сроков, установленных Региональной программой.
- **Пятое** - выбрать кредитную организацию, которая должна отвечать определенным требованиям. Перечень кредитных организации, в которых собственники помещений в многоквартирных домах могут открыть специальный счет, размещен на сайте министерства жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области.
- **Шестое**-определить владельца специального счета (владельцем могут быть региональный оператор, товарищество собственников жилья, а с 2015 года - управляющая компания или управляющая компания).

После этого в течение 5 рабочих дней собственники должны сдать составленный протокол общего собрания о принятом решении- изменении способа формирования фонда капитального ремонта - региональному оператору. Данное решение вступает в законную силу по истечению 2 лет- именно такой срок предусмотрен Жилищным кодексом РФ.

При смене способа формирования фонда со специального счета на счет регионального оператора, собственники помещений в МКД должны провести общее собрание, на повестку дня которого выносится только один

вопрос: изменение способа формирования фонда капитального ремонта со спецсчета на счет регионального оператора.

При этом собственники помещений в МКД должны помнить: если у вас есть кредит, заем или задолженность по оплате за выполненные работы по капремонту, то никакого изменения способа формирования не произойдет до того момента, пока задолженность по займу, кредиту по выполненным работам капремонта не будет погашена.

Через месяц, если вы переходите со специального счета на счет регионального оператора, решение вступает в законную силу, и в течение 5 рабочих дней все денежные средства владелец специального счета обязан перечислить на счет регионального оператора.

Если собственники выбрали регионального оператора, то, как известно, у Фонда капитального ремонта четкая, спланированная на годы региональная программа, в которой все многоквартирные дома, в зависимости от технического состояния, находятся в очереди. **Основная задача Фонда капремонта - выполнить капремонт с опережением предельных сроков, указанных в Региональной программе.**

Задача же собственников- формировать в своих домах фонд капитального ремонта и регулярно платить взносы. Цель у нас общая -повышение качества уровня жизни собственников помещений в МКД.

Но независимо от выбранного способа формирования фонда капремонта остается главный принцип: собственники формируют фонд капремонта своего дома, и именно они принимают решение: как, в каком порядке эти денежные средства будут расходоваться.

Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

	Специальный счет	Региональный оператор
Права на денежные средства принадлежат:	Собственникам	Региональному оператору
Размер фонда состоит из:	Обязательные взносы Добровольные взносы % за несвоевременную уплату взносов % начисленные банком	Обязательные взносы Добровольные взносы % за несвоевременную уплату взносов
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт:	По достижении минимального размера Фонда	Бессрочно
Заказчик работ:	Собственники	Региональный оператор/

		муниципалитет
Контроль за качеством работ производят:	Собственники	Региональный оператор
возможность провести кап.ремонт до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов	Да	Нет
возможность использовать взносы на капитальный ремонт на погашение кредита	Да	Нет
срок изменения способа формирования фонда	1 месяц	2 года
Государственная поддержка (при наличии таковой)	равнодоступна	равнодоступна