Специализированная некоммерческая организация - фонд
«Региональный оператор капитального ремонта общего имущества
в многоквартирных домах Челябинской области»

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ: ОСОБЕННОСТИ, ПРАВИЛА, АЛГОРИТМЫ

Методические рекомендации и ответы на актуальные вопросы собственникам при формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете

Г. Челябинск, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ …… **3**

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА **4**

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ …….... **5**

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ……..... **5**

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ……..... **5**

ПРЕИМУЩЕСТВА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ …….. **6**

СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ …… **7**

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ОТКРЫТИИ СПЕЦСЧЕТА …….. **7**

ПРАВА СОБСТВЕННИКА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В МКД ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ……..... **8**

МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖИ ДЛЯ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖАН …….. **8**

ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ……... **9**

ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ……...…….. **10**

ВЫБОР БАНКА ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА…... **15**

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА …… **15**

ЕСЛИ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОКАЖЕТСЯ НЕДОСТАТОЧНО ……..... **18**

ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА …… **18**

ЗАЩИТА СРЕДСТВ, НАХОДЯЩИХСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ …….. **19**

СМЕНА КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (БАНКА) ……..... **20**

КОНТРОЛЬ ЗА ФОРМИРОВАНИЕМ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ …… **20**

ИЗМЕНЕНИЕ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ……... **21**

ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ И ЗАКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА …….. **22**

СОВЕРШЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ …….. **24**

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ …..... **26**

ДОСРОЧНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ……..... **28**

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(п.1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ)

✓ Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)

✓ Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий

✓ Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

✓ Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов многоквартирного дома (далее МКД) и систем инженерно-технического обеспечения, в том числе по их восстановлению или замене, в целях восстановления эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома, включающий в себя:

✔ Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения

✔ Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт

✔ Ремонт подвальных помещений

✔ Ремонт фундамента

✔ Ремонт крыши

✔ Ремонт фасада

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – это комплекс социально-экономических и организационных мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемых органами государственной власти, органами местного самоуправления муниципальных образований, юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом, жилищными, жилищно-строительными, созданными в соответствии с Жилищным кодексом РФ, товариществами собственников жилья, собственниками помещений в МКД.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Фонд капитального ремонта – аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете дома.

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (далее –специальный счет);
2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет Регионального оператора – организации, созданного субъектом Российской Федерации (далее – «общий котел»).

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит в первую очередь собственникам помещений в многоквартирном доме, согласно ЖК РФ.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Специальный счет – счет, открытый в российской кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капремонт, уплаченных собственниками помещений в МКД, пеней, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на данном спецсчете, и предназначенный для перечисления накопленных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в данном МКД.

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 36.1, ч.1 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счет могут

«накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного МКД (ст. 175, ч. 4 ЖК РФ), расходоваться на проведение капитального ремонта только своего МКД, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177 ЖК РФ).

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

Специальный счет МКД - это возможность самостоятельно управлять содержанием имущества своего дома. Собственники сами решают, как копить и тратить деньги, самостоятельно определять срок выполнения и виды работ, выбирать подрядную организацию, согласовывать смету и даже увеличивать размер ежемесячного взноса, если это необходимо. При накоплении взносов на капремонт на специальном счете собственники могут быть уверены, что их взносы пойдут на ремонт именно их дома. Также собственники вправе принять решение о проведении ремонта в более ранние сроки, при условии, что средств на специальном счете достаточно для финансирования работ или выбраны другие способы финансирования.

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил. При рациональном подходе и ответственном отношении всех жильцов формирование фонда на специальных счетах дает заметный результат даже в течение небольшого срока. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕИМУЩЕСТВА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ

Формирование фондов на специальных счетах обладает целым рядом преимуществ:

- ✓ разрешается начисление процентов на хранящиеся в банке денежные средства для проведения капитального ремонта
- ✓ возможность проведения работ по капитальному ремонту в сроки, установленные самими собственниками помещений, но не позднее сроков, установленных региональной программой капремонта Челябинской области
- ✓ по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных платежей и всех операциях по данному спецсчету должны предоставить владелец спецсчета и/ли банк, в котором открыт счет
- ✓ в рамках регионального законодательства может быть установлен лимит денежной суммы, по достижении которой общее собрание жильцов МКД может принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов
- ✓ денежные средства полностью защищены по законодательству от нелегальных операций благодаря контролю банка над их расходованием
- ✓ на денежные средства не накладывается взыскание по обязательствам владельца счета, если они не связаны с капитальным ремонтом общего имущества МКД
- ✓ денежные накопления не входят в конкурсную массу при банкротстве владельца счета

Поскольку средства на специальном счете не являются собственностью ТСЖ, УК или Регионального оператора, при банкротстве владельца, наложении на него

штрафов или при несении им судебных издержек, средства на специальном счете неприкосновенны. Ими вправе распоряжаться только собственники дома и направлять их строго на капитальный ремонт дома.

СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

У большинства МКД нет единого собственника. Как правило, МКД – сложная структура. Отдельные помещения в нем принадлежат на праве собственности разным категориям собственников:

- Физические лица

- Федеральная и муниципальная собственность (неприватизированные квартиры, поликлиники, военкоматы, участковые пункты полиции, детские сады и пр.)

- Юридические лица, ИП (организации, магазины, салоны красоты, медицинские центры, нотариальные конторы и пр.)

ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПРИ ОТКРЫТИИ СПЕЦСЧЕТА

Вся полнота ответственности за своевременность и качество проведения капитального ремонта лежит на собственниках. Собственники самостоятельно:

- Выбирают банк, в котором будет открыт спецсчет, и оплачивают его услуги

- Организуют, контролируют работу по начислению взносов, ежемесячному выставлению квитанций для собственников помещений и несут расходы по данному виду работ

- Ведут претензионно-исковую работу с неплательщиками взносов на капремонт в данном МКД

- Выбирают подрядчиков и определяют виды работ по капитальному ремонту

✓ Контролируют ход капитального ремонта, принимают работы

ПРАВА СОБСТВЕННИКА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА В МКД ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации, и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ДЛЯ ЛЬГОТНЫХ КАТЕГОРИЙ ГРАЖАН

Дополнительная мера социальной поддержки в форме компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на две возрастные категории пенсионеров, постоянно проживающих в Челябинской области:

✓ Неработающие пенсионеры, достигшие 70 лет (одинокие либо проживающие в семьях совместно с неработающими пенсионерами, достигшими 70 лет) получают компенсацию в размере 50 % от расходов на уплату взносов на капитальный ремонт.

✓ Неработающие пенсионеры, достигшие 80 лет (одинокие либо проживающие в семьях совместно с неработающими пенсионерами, достигшими 70 лет) получают компенсацию в размере 100 %.

Компенсация рассчитывается с учетом размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий.

Условия назначения компенсации расходов: постоянное проживание в Челябинской области, наличие регистрации в жилом помещении, наличие права собственности на жилое помещение по месту регистрации в МКД, неработающие граждане, отсутствие задолженности по оплате за капитальный ремонт, неполучение мер соцподдержки по уплате взносов на капремонт по иным основаниям.

Для указанных категорий граждан компенсация расходов осуществляется в случае если гражданин является собственником помещения (имеет на него свидетельство о праве собственности) и зарегистрирован (прописан) по соответствующему адресу.

Кроме того, инвалидам 1-й и 2-й группы, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, отнесенных к категории федеральных льготников, предоставляется компенсация до 50% от взноса, на условиях: регистрации по месту жительства (пребывания) в жилом помещении, которое находится в собственности, начисления взноса на капитальный ремонт и отсутствия задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.

По вопросам, связанным с предоставлением дополнительной меры социальной поддержки в форме компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственникам необходимо обращаться в Управления социальной защиты населения города (района).

Телефоны «ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ» размещены на сайте Министерства социальных отношений Челябинской области http://minsoc74.ru/telefony-goryachey-linii-0 и на сайте Регионального оператора Челябинской области http://fondkapremont74.ru/informatsija-dlja-lgotnyh-kategorij-grazhdan в разделе «СОБСТВЕННИКАМ»

ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Владелец специального счета – юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет. Владельцем специального счета может быть:

✓ ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном или нескольких многоквартирных домах

✓ осуществляющий управление многоквартирным домом ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

✔ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления (с 1 января 2015 года)

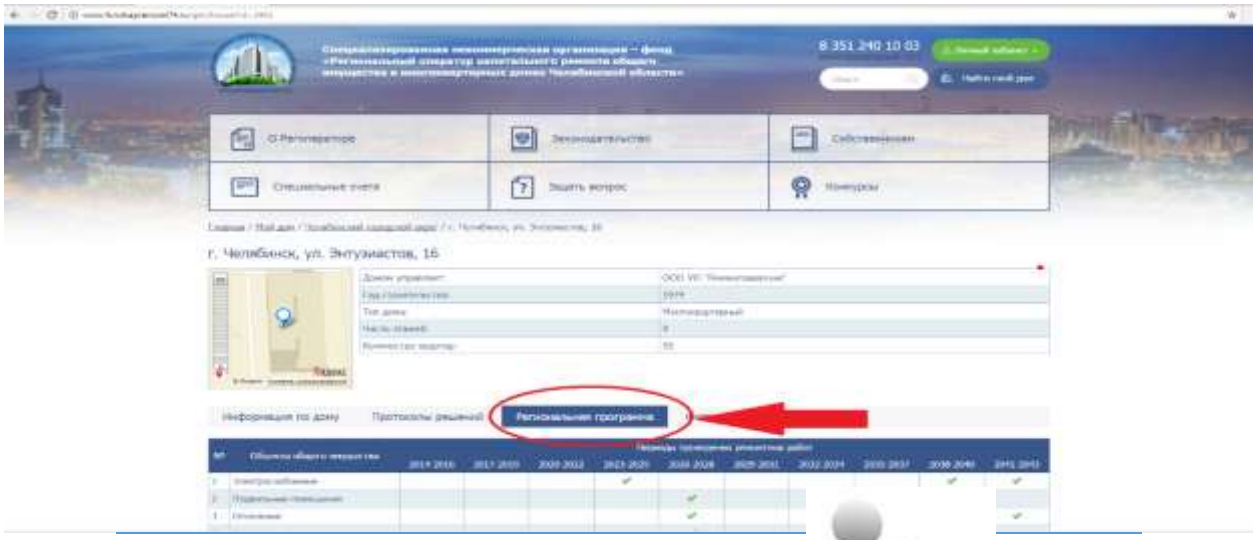
✔ собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА в качестве владельца специального счета

ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Собственники МКД принявшие решение создать для своего дома индивидуальный накопительный счет, имеют право уйти из «общего котла» Регионального оператора и открыть для накопления взносов на капремонт специальный счет. Способ формирования фонда капремонта, как предусматривает законодательство, может быть изменен в любое время. Общее собрание собственников большинством голосов вправе принять решение об открытии специального счета.

ШАГ 1

Найти свой дом в перечне многоквартирных домов, вошедших в региональную программу капитального ремонта. Познакомиться с законодательством в части капитального ремонта. Узнать эту информацию можно на сайте Регионального оператора Челябинской области http://fondkapremont74.ru/, в разделе «НАЙДИ СВОЙ ДОМ» и «ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО».



ШАГ 2

Инициировать общее собрание собственников и принять решение (более 2/3 голосов) о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете своего многоквартирного дома (МКД).

Инициатором собрания могут выступить:

- ✓ совет дома
- ✓ председатель совета, правление ТСЖ или ЖСК
- ✓ инициативная группа из числа собственников

Допускается переход: *при отсутствии или погашении задолженности по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.*

Не допускается переход: *если на проведение капремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счёт средств фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.*

ШАГ 3

Подготовить СООБЩЕНИЕ о проведении общего собрания собственников МКД с указанием вопросов повестки дня

ШАГ 4

Направить СООБЩЕНИЕ о проведении общего собрания собственникам МКД не позднее 10 дней до даты проведения общего собрания собственников

ШАГ 5

1. Провести общее собрание собственников МКД **в очной форме**:

✓ Собрание проводится при совместном присутствии собственников МКД. Решения принимаются открытым голосованием.

✓ Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре собственников и прилагается к Протоколу собрания.

✓ Собрание считается правомочным при участии 2/3 собственников, от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в МКД владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

✓ Учет голосов по вопросам повестки дня ведется председателем или секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания

2. В случае, если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно **в заочной форме**, предварительно направив собственникам Сообщение о заочном голосовании:

✓ Заочное голосование осуществляется письменно и решение собственника заносится в бюллетень, затем бюллетень передается лицам, инициирующим собрание.

✓ Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее 2/3 голосов (1 голос = 1 кв. метр) от общего числа голосов в МКД. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

ШАГ 6

Оформить Протокол общего собрания Собственников МКД. В повестке собрания обязательно должны быть учтены и проголосованы следующие вопросы:

1. Решение собственников помещений МКД о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда на специальном счете

2. Определить размер ежемесячного взноса на капремонт

Размер ежемесячного взноса может быть больше, но менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Размер оплаты взносов за капитальный ремонт утверждается постановлением Правительства Челябинской области трехлетний период. В 2017 году он составит 7 рублей, в 2018 году – 7 рублей 40 копеек, в 2019 году – 7 рублей 80 копеек с одного квадратного метра общей площади помещения

Решением общего собрания собственников на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем,

чем установленный минимальный размер взноса. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, либо ускорится процесс накопления для проведения капитального ремонта.

3. Определить владельца специального счета:

- ✓ Товарищество собственников жилья или Жилищный кооператив
- ✓ Управляющая компания
- ✓ Региональный оператор

4. Определить банк, где будет открыт специальный счет

На основании ч. 2 ст. 176 Жилищного кодекса РФ открыть специальный счет можно в российских кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Центральный банк РФ размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют этим требованиям на своем официальном сайте http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp.

Возможно оставить выбор банка на усмотрение Регионального оператора, если тот выбран владельцем спецсчета.

5. Указать организацию, уполномоченную оказывать услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, а также организацию, которая будет вести претензионно-исковую работу (ПИР) с неплательщиками. Определить порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов и ведения ПИР, определение условий оплаты данных услуг

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт и несут расходы на выпуск платежных документов, Региональный оператор не вправе осуществлять предъявление таким собственникам платежных документов.

Выполнить свою обязанность по внесению взносов на капремонт на спецсчет собственники могут как через управляющую компанию, заключив договор на возмездной основе на оказание услуг по расчету и выставлению платежных документов, так и самостоятельно, рассчитав размер взноса на капремонт исходя из площади помещений для каждого собственника.

Контроль за надлежащим исполнением собственниками МКД обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, а также ведение претензионной работы с неплательщиками также не входит в полномочия Регионального оператора.

6. Определить перечень услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в МКД

Перечень услуг и (или) работ должен быть не менее чем, предусмотренный Региональной программой капитального ремонта

7. Определить сроки проведения капремонта

Сроки проведения работ по капремонту могут быть ранее, но не позднее

сроков, установленных Региональной программой капитального ремонта.

8. Выбрать лиц (-а), которое (-ые) уполномочено (-ы) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме

Выбор уполномоченного лица, указанного выше, осуществляется по согласованию с ним

9. Определить место хранения Протокола общего собрания собственников

ШАГ 7

Направить копию Протокола:

1. В течение 5 дней после принятия решения в адрес выбранного ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦСЧЕТА (ТСЖ, ЖСК, УК или Региональный оператор) для открытия спецсчета.

2. В течение 5 рабочих дней после принятия решения в адрес РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА для регистрации даты и перечисления накопленных средств на спецсчет МКД.

3. В течение 5 рабочих дней после открытия специального счета в адрес ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ (далее – ГЖИ) для уведомления.

ШАГ 8

Уведомить собственников МКД о решениях, принятых очным/заочным голосованием не позднее чем через 10 дней со дня их принятия.

Решение вступает в силу **через ГОД** после направления протокола собрания Региональному оператору и в Государственную жилищную инспекцию и уведомления банка об открытии специального счета, **<u>но не ранее полного погашения заложенности по капремонту, если таковая существует.</u>**

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В течение этого года собственники продолжают вносить обязательные платежи за капитальный ремонт только на счет Регионального оператора, который по истечении

установленного срока, в течение 5 дней, перечисляет в полном объеме на спецсчет все накопленные собственниками средства.

До вступления в силу решения об открытии спецсчета владелец спецсчета не имеет права выставлять свои квитанции по уплате обязательных взносов на капремонт.

ВЫБОР БАНКА ДЛЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

При выборе банка для открытия спецсчета рекомендуется обратить внимание на следующие условия открытия и обслуживания счета:

- ✓ Какова плата за услуги по открытию и обслуживанию спецсчета (рекомендуется выбирать банки, предлагающие минимальные ставки по оплате данных услуг).
- ✓ Взимание банком комиссии с собственников помещений в МКД при перечислении ими в отделениях банка взносов на спецсчет.
- ✓ Учет банком денежных средств собственников жилья МКД на спецсчете: по многоквартирному дому в целом или в разрезе отдельных квартир.
- ✓ Предложения банка по специальным программам кредитования собственников помещений в МКД.
- ✓ Предложения банка о предоставлении информации о сумме зачисленных платежей, остатке средств и расходных операциях, проводимых по спецсчету (п. 7 ст. 177 ЖК РФ), в т.ч. в разрезе собственников помещений в МКД.
- ✓ Условия закрытия спецсчета (в т.ч. размер затрат) и перевод денежных средств на спецсчет в другом банке.

Также банки могут предлагать собственникам жилья дополнительный источник формирования фонда капитального ремонта за счет начисления процентов на остатки денежных средств на специальном счете, например:

- ✓ начисление процентов на неснижаемый остаток средств на счете (в дополнительном соглашении фиксируются сумма, срок размещения, процентная ставка, периодичность выплаты процентов – ежемесячно или в конце срока), что позволит собственникам нивелировать влияние инфляции;

- начисление процентов на среднемесячные остатки на счете (в дополнительном соглашении фиксируется минимальный среднемесячный остаток, процентная ставка зависит от суммы фактического среднемесячного остатка, периодичность выплаты процентов – ежемесячно).

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Средства, накопленные на капитальный ремонт, не могут быть использованы на текущий ремонт, а могут быть использованы, согласно статье 174 ЖК РФ, только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД:

- 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
- ремонт фундамента многоквартирного дома

Законом Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-ЗО определен дополнительный перечень обязательных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В него добавлены:

- переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю
- утепление фасада
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Средства формируемого на специальном счете фонда капитального ремонта МКД дополнительно могут использоваться для:

- разработки проектной документации;
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;
- для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Проведение видов работ по капитальному ремонту, не указанных в перечне работ, предусмотренных региональной программой, осуществляется за счет средств собственников помещений в данном МКД, уплаченных в виде взносов на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса, при условии наличия решения общего собрания собственников о проведении таких видов работ и установлению взносов, превышающих минимальный размер

Жители многоэтажек часто путают такие понятия как *«текущий» и «капитальный»* ремонт.

К *текущему ремонту* относятся систематически и своевременно проводимые работы по предупреждению износа и направленные на *поддержание* конструкций, отделки, а также инженерного оборудования дома в технически исправном эксплуатационном состоянии, а также работа по устранению мелких повреждений и неисправностей

Тогда как *капитальный ремонт* – это *замена или восстановление* отдельных частей зданий или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования дома, пришедших в негодность в процессе эксплуатации.

Например, заплаты на кровле – это текущий ремонт, замена всей кровли – капитальный. Возьмем ремонт панельных швов. Это элемент несущих конструкций дома. Если они меняются целиком – это капитальные работы. А если ликвидируются единично возникшие дыры и трещины в них – текущий. Частичный ремонт (восстановление) штукатурки в подъезде, замена (или, тем более, ремонт) отдельных участков трубопроводов – это все текущий ремонт.

Капитальный ремонт дома подразумевает ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизация, он включает работы, охватывающее все здание в целом (в комплексе).

Назначение средств в платежных документах от управляющих организаций «на содержание и ремонт жилья» - это *текущий ремонт*, в соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ, он включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и данными средствами распоряжается Управляющая компания, которая и обязана содержать дом в технически исправном состоянии и оплачивать *текущий ремонт МКД*.

Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы только на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности управляющей организации категорически запрещено законом.

Средства со специального счета конкретного МКД не могут быть заимствованы на ремонты других домов (и на данный специальный счет, соответственно, средства с других домов также не поступят).

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома.

ЕСЛИ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОКАЖЕТСЯ НЕДОСТАТОЧНО

✓ Если подойдет срок капремонта и средств на спецсчете окажется недостаточно для проведения работ, то собственникам необходимо самостоятельно найти дополнительные средства: кратно увеличить взносы или взять кредит в банке.

✓ Если капитальный ремонт в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора в «общий котел» в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. (статья 189 ЖК РФ).

ОБЯЗАННОСТИ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

1. Владелец специального счета обязан открыть специальный счет в российской кредитной организации, утвержденной Центральным банком РФ. Главное условие для кредитной организации — величина собственных средств (капитала) должны составлять не менее 20 млрд. рублей. Список банков, соответствующих данным требованиям, можно

найти на сайте Центробанка РФ http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp.

Управляющие компании, ТСЖ и Жилищные кооперативы, как правило, открывают специальный счет в определенном банке, который был выбран на общем собрании собственников.

Региональный оператор открывает специальный счет двумя путями:

1) либо согласно протоколу общего собрания собственников, в котором была выбрана кредитная организация;

2) либо, в случае если собственники самостоятельно не определились с выбором банка, в той кредитной организации, которая выиграла конкурс.

Открывается на один МКД один специальный счет.

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право (с документами, подтверждающими право собственности) запрашивать у владельца специального счета (в соответствии с ч. 7 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации, ч. 3 ст. 9 Закона Челябинской области от 27.06.2013 № 512-ЗО:

- ✓ информацию о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех помещений в МКД;
- ✓ об остатке средств на специальном счете;
- ✓ о всех операциях по данному специальному счету.

Если владелец специального счета Управляющая компания, ТСЖ или Жилищный кооператив - за информацией жители дома могут обращаться соответственно к директору УК, председателю ТСЖ или ЖСК.

Если владелец специального счета Региональный оператор - за информацией по счету граждане могут обратиться в Региональный оператор капитального ремонта, которому информацию по специальному счету предоставляет банк, в котором открыт данный специальный счет.

2. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в Государственную Жилищную инспекцию Челябинской области (далее – ГЖИ) уведомление о выбранном собственниками в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного Кодекса РФ и справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено региональным законодательством.

3. Владелец специального счета обязан представлять в ГЖИ в порядке и в сроки, которые установлены региональным законодательством (форма отчета уточняется в ГЖИ), сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в данном МКД и о размере остатка средств на специальном счете.

ЗАЩИТА СРЕДСТВ, НАХОДЯЩИХСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Законодательством предусмотрена надежная защита средств, находящихся на специальном счете. Любой собственник **не вправе** просто так прийти в банк и совершить какие-либо финансовые операции со средствами, находящимися на специальном счете дома.

Меры сохранности средств:

1. Для расходования средств со специального счета на проведение капитального ремонта дома необходимо обязательно соответствующее решение общего собрания

собственников помещений данного дома.

Согласно статье 177 Жилищного кодекса РФ операции по перечислению со специального счета денежных средств банк осуществляет по указанию владельца специального счета в адрес лиц, выполняющих работы по капремонту (в адрес подрядной организации), только если **владелец специального счета предоставил следующие документы:**

ПРОТОКОЛ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

ДОГОВОР о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

АКТ ПРИЕМКИ выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операций по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких работ по договору.

2. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

4. Осуществление контроля. Как уже было сказано, владелец специального счета обязан предоставлять в ГЖИ сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка средств на специальном счете.

СМЕНА КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ (БАНКА)

Владелец специального счета имеет право в любое время закрыть специальный счет в одном банке и открыть в другом банке, если тот предлагает более выгодные условия. Только при этом требуется соответствующее решение общего собрания собственников.

Согласно статье 176 Жилищного кодекса РФ договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой организации кредиту на проведение капремонта.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета на специальный счет, открытый в другой кредитной организации.

КОНТРОЛЬ ЗА ФОРМИРОВАНИЕМ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в ГЖИ уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом

многоквартирном доме и справки банка об открытии специального счета, а также регулярно предоставлять сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД и размере остатка средств на специальном счете.

ГЖИ ведет реестр вышеуказанных уведомлений, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и Регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта (новостройки, вошедшие в региональную программу после 5 лет эксплуатации) и (или) не реализовали его.

В случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем **50 %** от размера представленных к оплате счетов, ГЖИ в письменной форме уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего Уведомления ГЖИ и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

Владелец специального счета, получивший уведомление ГЖИ, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного Уведомления, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение.

Если в течение пяти месяцев с даты получения Уведомления задолженность не была погашена в размере, указанном в Уведомлении, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, ГЖИ уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет Регионального оператора (в «общий котел») в течение одного месяца с момента получения такого решения от органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства в срок, установленный ЖК РФ, Региональный оператор, а также любой собственник помещения в МКД или

орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет Регионального оператора.

Например, с 20 сентября 2016 года, в соответствии с постановлением Администрации города Челябинска 408-П, на счет Регионального оператора были перечислены средства со специальных счетов 40 МКД.

ИЗМЕНЕНИЕ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если Управляющей организацией, Товариществом собственников жилья 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 данном доме обязаны провести общее собрание, на котором принять решение о выборе другого владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (перехода в «общий котел»).

Такое решение должно быть принято и реализовано не позднее чем **в течение 2-х месяцев** с даты прекращения деятельности владельца специального счета.

Если собственники МКД не провели общее собрание собственников и не сделали свой выбор самостоятельно, то не позднее чем за месяц до окончания вышеуказанного срока орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и в случае, если решение не принято, либо данное собрание не проведено в установленный срок то, орган местного самоуправления принимает решение об определении Регионального оператора владельцем специального счета. При этом орган местного самоуправления направляет копию решения в адрес Регионального оператора, ГЖИ и банка, в котором открыт специальный счет.

К новому владельцу специального счета, определенному на основании решения общего собрания собственников с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета, включая права и обязанности, возникшие по договорам, заключенным с банком, в

котором открыт специальный счет, а также по иным договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии).

Прежний владелец специального счета в течение трех дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета обязан передать, а новый владелец специального счета обязан принять документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с банком, в котором открыт специальный счет, документы, представляемые в ГЖИ, 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).

ОСОБЕННОСТИ ОТКРЫТИЯ И ЗАКРЫТИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Специальный счет открывается при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Банк не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники определили его для открытия специального счета.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием банка требованиям законодательства. В случае, если банк, в котором открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение 15 дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации в письменной форме собственников помещений в МКД о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации (банка) для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников для принятия решения «О выборе иной российской кредитной организации».

При этом собственники обязаны принять такое решение в течение 2 месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в МКД, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации (банка) для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании.

Копия протокола общего собрания собственников, созванного в связи с

необходимостью принятия данного решения, в течение 3 календарных дней со дня проведения собрания, но не позднее 2 месяцев со дня уведомления собственников, направляется владельцу спецсчета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания.

В случае, если собственники не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации (банка) в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию (банк) и в течение 15 дней открывает специальный счет с уведомлением собственников и ГЖИ об открытии нового специального счета.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

В случае принятия общим собранием решения о замене владельца специального счета, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета.

Такой переход прав и обязанностей по договору спецсчета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1. На счет Регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2. На другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или банка на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета, либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на данном счете, на счет Регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания, любой собственник помещения в МКД, а также Региональный оператор (в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта) вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет или на счет Регионального оператора.

СОВЕРШЕНИЕ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ

По специальному счету могут совершаться следующие операции:

✔ 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, предусмотренные Жилищным кодексом;

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

✔ 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;

✔ 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;

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

✔ начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например, средства фонда капремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами.

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

Банк в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса РФ.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (подрядные организации), при предоставлении следующих документов:

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 договору. Такой акт приемки не предоставляется 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 по договору.

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.

Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

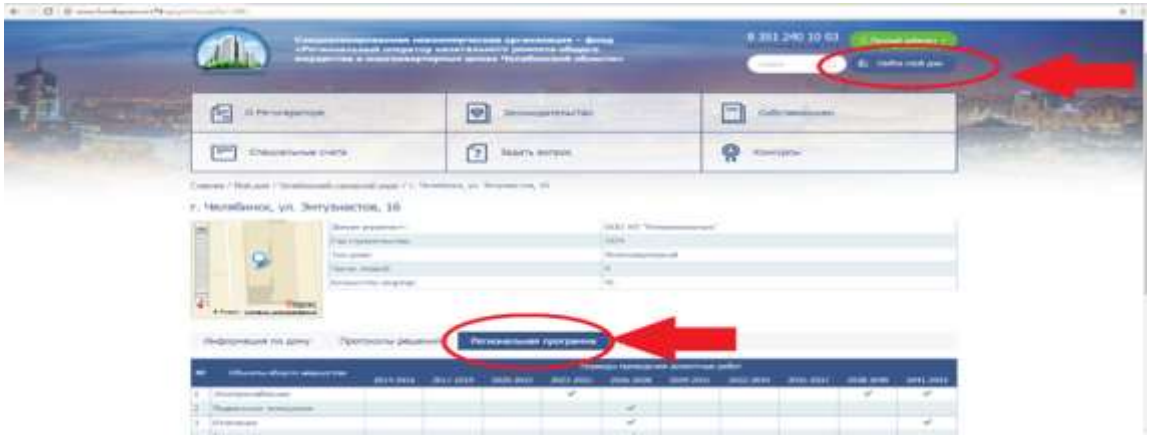
ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов должен быть проведен в сроки (периоды), установленные региональной программой капремонта Челябинской области на 2014-2043 годы.

ШАГ 1

УЗНАТЬ, В КАКОМ ПЕРИОДЕ ВАШ ДОМ ДОЛЖЕН БЫТЬ ОТРЕМОНТИРОВАН

Узнать эту информацию можно на сайте Регионального оператора Челябинской области http://fondkapremont74.ru/, в разделе «НАЙДИ СВОЙ ДОМ» - «РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА»



Перечень услуг и работ может быть расширен, если собственники решили платить больше существующего минимального взноса на капитальный ремонт (решение принимается на общем собрании)

Если собственники формируют средства на спецсчете, а владелец специального счета - Региональный оператор, предложения по капремонту могут поступить от собственников, управляющей или обслуживающей организации

ШАГ 2

ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЕ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Принять решение по видам работ капитального ремонта и способу финансирования капремонта - в соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 166 и 189).

В протоколе должен быть указан:

- ✔ необходимый перечень услуг и (или) работ
- ✔ их стоимость
- ✔ порядок и источники финансирования капремонта
- ✔ срок начала капремонта
- ✔ способ формирования фонда капитального ремонта.

ШАГ 3

ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Не позднее чем через 3 месяца с момента получения предложения о капремонте собственники помещений в многоквартирном доме обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании определенное решение (ст. 189 Жилищного Кодекса РФ).

Решением общего собрания собственники должны утвердить:

- ✔ перечень работ по капитальному ремонту;
- ✔ смету расходов на капитальный ремонт;
- ✔ сроки проведения капитального ремонта;

очники финансирования капитального ремонта;

ю, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном мочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, юдписывать соответствующие акты.

ШАГ 4
ВЫБРАТЬ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ

Если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты, как уже было отмечено, отвечают сами собственники. Поэтому на собрании целесообразно **определить подрядную организацию и заключить с ней договор** на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор о проведении работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем).

ТСЖ, ЖСК или УК могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

ШАГ 5
ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАПРЕМОНТА

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией.

Так, притом, что в договоре должна содержаться информация о полной стоимости работ по договору, необходимо указать, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретном банке. Также в договоре рекомендуется прописать, сколько средств и в какой срок будет перечисляться, какие гарантии и на какой срок предоставляет подрядная организация за выполненные работы.

ШАГ 6
КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Осуществление строительного контроля также лежит на плечах собственников: они могут включить данный пункт в договор с подрядной организацией, а могут заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны: члены ТСЖ ЖСК, УК (если они есть), подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю. Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается - подрядной организации дается время на устранение нарушений. По завершению этого процесса

члены комиссии повторно проводят осмотр и если недостатки устранены подписывают акт приемки работ.

ШАГ 6

ОПЛАТИТЬ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Напомним еще раз: чтобы оплатить работы по капремонту со специального счета, собственники должны предоставить владельцу специального счета для предъявления в банк, следующие документы:

- **ПРОТОКОЛ** общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- **ДОГОВОР** о выполнении работ по капремонту общего имущества МКД;
- **АКТ ПРИЕМКИ** выполненных работ по договору.

ДОСРОЧНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Многие жители домов, которые выбрали «специальный счет» имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта и провести капремонт гораздо раньше сроков, установленных регпрограммой, то есть досрочно.

Возможность досрочного проведения капитального ремонта в законодательстве предусмотрена, в частности в п. 2 ст. 189 ЖК РФ: собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление МКД и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, Регионального оператора либо по собственной инициативе.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества дома и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли дом в ремонте, собственники могут принять соответствующее решение, принятое на общем собрании собственников.

Если к моменту принятия решения о капитальном ремонте средств на специальном счете недостаточно, то общим собранием собственников можно принять любое из решений:

- решение об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- решение о привлечении кредитных, заемных средств на проведение капремонта;
- решение об оплате работ по капитальному ремонту в рассрочку (в случае согласия на это подрядной организации).