

Плюсы и минусы спецсчета

Что нужно знать собственникам, которые сами хотят решать вопросы капремонта

В Свердловской области большинство собственников делают выбор в пользу «общего котла». Но в регионе есть дома, в которых открыт специальный счет. Их на сегодняшний день насчитывается свыше 6,5 тысячи, что составляет порядка 23% от общего количества домов, включенных в региональную программу.

Что должны знать собственники жилья перед тем, как сделать выбор в пользу спецсчета, – разбирались журналисты «Областной газеты».

В чем разница между специальным счетом и «общим котлом»?

На специальном счете копятся средства собственников жилья, проживающих только в одном многоквартирном доме, и эти средства могут быть использованы на ремонт только этого дома. В доме, где открыт специальный счет, решением всех вопросов, связанных с капитальным ремонтом, собственники жилья должны заниматься самостоятельно, начиная от организации начисления взносов и доставки квитанций, заканчивая выбором подрядных организаций, согласованием смет и выполнением самих строительно-монтажных работ.

Принцип «общего котла» заключается в следующем: средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. Если дом находится в «общем котле», региональный оператор (Фонд) аккумулирует денежные средства собственников, обеспечивает начисление взносов, печать и доставку квитанций, привлекает подрядчиков, финансирует и контролирует выполнение работ.



28 048

многоквартирных домов включено в региональную программу капитального ремонта (данные на 01.01.2025)

Плюсы специального счета

➕ Возможность проведения капитального ремонта дома раньше указанных региональной программой сроков по мере износа конструктивных элементов, инженерных систем, при условии, что собрано достаточное количество денежных средств.

➕ Возможность полного контроля хода капитального ремонта собственниками жилья.

➕ Возможность получения дополнительного дохода от размещения временно свободных денежных средств на специальном депозите. Проценты по депозиту будут зачислены на спецсчет и могут расходоваться только на цели капитального ремонта.

Минусы специального счета

➖ Организация выставления квитанций на капитальный ремонт, порядок оказания такой услуги и расходы на ее реализацию – обязанность собственников. За выставление квитанций, прием и учет поступающих платежей может взиматься плата в соответствии с утвержденными на общем собрании условиями.

ВЫБОР СОБСТВЕННИКОМ ВИДА НАКОПЛЕНИЯ НА КАПРЕМОНТ

- 21 191 дом – на счете регионального оператора (в «общем котле»)
- 6 539 домов – на специальном счете
- 318 домов еще не выбрали способ накопления

➖ Ведение претензионно-исковой работы с соседями-неплательщиками. Порядок и условия проведения претензионно-исковой работы по взысканию задолженности по взносам должны быть также определены собственниками дополнительно.

➖ Контроль за соответствием кредитной организации установленным законодательством требованиям осуществляют собственники (при исключении банка из перечня Центрального Банка РФ потребуется его замена).

➖ Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений. В случае, если в установленные региональной программой сроки капитальный ремонт в полном

объеме в доме не будет проведен, осуществляется перевод дома в «общий котел» по решению уполномоченного органа.

➖ Для проведения в доме капитального ремонта с использованием денежных средств со специального счета требуется принять решение большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов, собственников в доме. Без утверждения определенных законодательством существенных условий (часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ) расходование фонда капитального ремонта со спецсчета недопустимо.

➖ В случае, если собираемость взносов на капитальный ремонт в доме составит менее 60%, способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен по решению уполномоченного органа (денежные средства со спецсчета будут переведены на счет регионального оператора).

Можно ли изменить способ накопления средств?

Собственники могут изменить способ накопления средств на капремонт на основании решения общего собрания. Перевод средств со спецсчета в фонд регионального оператора осуществляется в течение месяца. Возможен и обратный переход – но это решение вступает в силу по истечении одного года с момента направления его региональному оператору. Если в то время, когда средства копятся на счете регионального оператора, в доме были сделаны работы по капремонту, то собственники не смогут перейти на спецсчет, пока не рассчитаются за уже выполненные Фондом работы. Это вполне логично. Ремонт сделан, значит, он должен быть оплачен. При этом собственники могут на общем собрании принять решение об увеличении размера взноса на капремонт и выплатить долг оперативно.

Специальный депозит

Свердловчане могут получить дополнительный доход от размещения средств, накопленных на спецсчете дома

Свыше 6 500 многоквартирных домов в области, включенных в региональную программу капремонта, копят денежные средства на спецсчетах. Но лишь 5% из них размещают накопленные средства под проценты на спецдепозитах и получают дополнительную прибыль. Как жители домов могут «заработать» на спецсчете, рассказали журналистам «Областной газеты» в Региональном Фонде капремонта.

– Открывать специальный депозит целесообразно, если в ближайшие годы жители многоквартирного дома не планируют использовать средства, накопленные на специальном счете, на выполнение капитального ремонта. Размещенная на специальном депозите сумма с начисленными процентами по окончании срока действия депозитного договора возвращается на специальный счет вместе с начисленными процентами. Таким образом, собранные жите-

лями средства не лежат «мертвым грузом», а приносят дополнительный доход, – пояснил **Станислав Суханов**, генеральный директор Регионального Фонда капитального ремонта Свердловской области. Он подчеркнул, что, согласно жилищному законодательству, полученные от размещения временно свободных средств доходы могут в дальнейшем использоваться собственниками исключительно на работы, относящиеся к капитальному ремонту.

Станислав Суханов также отметил, что решение о размещении владельцем специального счета денежных средств на специальном депозите жители вправе принять только на общем собрании, при этом кворум составляет не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников в многоквартирном доме. Также на общем собрании жители должны определить банк для открытия специального депозита, тип депозита, сумму денежных средств, которую планиру-

ют положить под проценты, и срок ее размещения. Протокол с решениями жителям необходимо направить в адрес владельца специального счета.

Напомним, что требования к кредитной организации, где можно открыть специальный депозит, те же, что и для открытия специального счета. Список банков ежеквартально публикуется на сайте Центрального банка Российской Федерации.