

Общий котел или свой котелок?

Жилищный кодекс РФ позволяет выбрать только один из двух способов формирования фонда капитального ремонта – «общий котел» или специальный счет (спецсчет). В первом случае единый фонд формируется один на всех, собственники вносят взносы, а Фонд капитального ремонта регулирует выполнение капитальных ремонтов на всех многоквартирных домах (МКД) домах, которые платят взносы в «общий котел».

Если собственники решили сами накапливать деньги на капремонт только своего дома, контролировать их расходование, выбирать банк и подрядчиков, возможно перейти на спецсчет. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ОСС). Это довольно сложно, так как необходимо заполнение большого количества необходимых документов. Протокол передается владельцу специального счета.

Владелец – это юридическое лицо, которое выполняет все операции с деньгами на счете по решению собрания собственников. Вариантов выбора три (см. части 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ). Во-первых, управляющие данным домом товарищество собственников жилья (ТСЖ) или жилищный кооператив (ЖК). Второй вариант – управляющая организация, с которой у собственников заключен договор управления. И наконец (если нет ТСЖ и собственники не готовы к сотрудничеству с УК), владельцем спецсчета может стать региональный оператор, то есть тот самый Фонд капитального ремонта, который ведет «общий котел». Владельца счета выбирает общее собрание собственников. Кроме того, нужно выбрать банк, где будет открыт счет, из списка российских банков, размещенного на сайте Центробанка России. Это в какой-то степени гарантирует, что ненадежные банки отсеяны, но все равно, это очень ответственный шаг, потому что все банковские риски собственники принимают на себя.

Теперь нужно официально уведомить регионального оператора (он же – ФКР) об изменении способа накопления. Если вы владельцем выбран регоператор, достаточно предоставить оригинал протокола общего собрания с решением собственников изменить способ формирования фонда капремонта. ФКР сам откроет счет в выбранном вами банке или сам выберет банк, если собрание собственников почему-то не определилось с выбором банка. Если же владельцем спецсчета будет ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания, собственники самостоятельно представляют в ФКР заверенные копии протокола и договора с банком об открытии специального счета.

В пятидневный срок после решения собственников в силу региональный оператор переведет ранее уплаченные взносы из «общего котла» на специальный счет.

Плюсы и минусы

Все права у собственников. Вы накапливаете только для себя, сами управляете своими деньгами и ремонтом. Капитальный ремонт можно провести в любое время, и не ждать срока, указанного в региональной программе (конечно, если накоплена нужная сумма или дом взял кредит). Невозможно нецелевое расходование: владелец счета не может распорядиться ни об одной операции без решения общего собрания. Кроме того, банк обязан контролировать целевое расходование денег (ст.177 ЖК РФ), и перечень разрешенных операций жестко регламентирован. Можно направлять на

счет можно дополнительные средства, например, годовые проценты банка, пени с неплательщиков, перерасчет за не оказанные услуги или некачественные ресурсы.

С другой стороны, и вся ответственность – на собственниках.

Если по региональной программе срок капитального ремонта подойдет, перенести его на «позже» из-за нехватки денег невозможно! Иначе собранные средства автоматически перейдут в «общий котел». Кроме того, придется самим выступить техническим заказчиком, определить сроки капремонта, заниматься подготовкой сметы, техническим надзором и, в конце концов, проверкой качества работ.

И еще два риска. Во-первых, даже если владелец спецсчета – региональный оператор, ответственность за расчет взносов, печать и доставку платежей лежит на собственниках. Можно заключить договор с любой фирмой, оказывающей такие услуги, и даже с ФКР, но эти услуги будут платные. В то время как в «общем котле» платежи печатает и рассылает регоператор без дополнительных затрат со стороны собственников. Второй риск – вернуться в «общий котел» из-за неплательщиков. Все данные об уплате взносов по капремонту поступают в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области. При задолженности по дому свыше 50 процентов начинается процедура перехода в «общий котел».

