



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

**Актуальность перехода дома
на специальный счет**

Структура наполнения фонда капитального ремонта дома



- * Взносы на капитальный ремонт;
- * Пени;
- * Проценты, начисленные за пользование денежными средствами;
- * Доходы, полученные от размещения денежных средств;
- * Средства финансовой поддержки (ст. 191 ЖК РФ);
- * Заёмные средства.

Спецсчет и «общий котел»: в чем разница?

Специальный счет



Аккумуляция денежных средств собственников только одного

- * многоквартирного дома. Данные средства могут использоваться на ремонт ТОЛЬКО этого дома.
- * Все собранные на капремонт средства принадлежат собственникам.

«Общий котел»



Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах этого же муниципального образования.

- * Денежные средства принадлежат региональному оператору.

Плюсы и минусы формирования фонда капитального ремонта на специальном счете



Возможность проведения капитального ремонта в более ранние сроки;

Возможность провести работы, не включенные в Региональную программу, но включенные в Закон №55/2013-ОЗ;

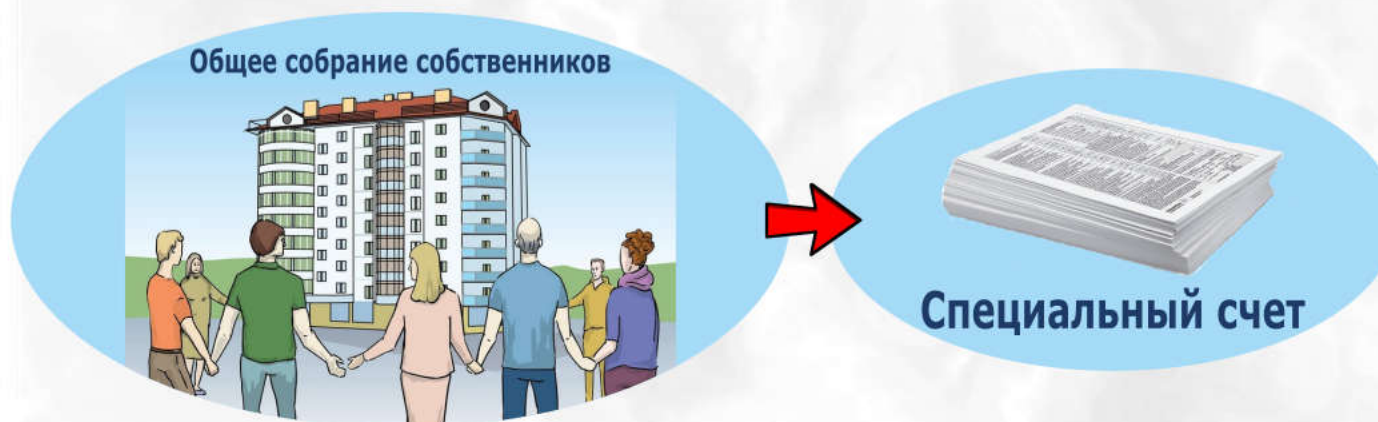
Возможность самостоятельного установления очередности проведения капитального ремонта, выбора подрядной организации.

Необходимость высокой самоорганизации для проведения капитального ремонта;

Самостоятельное взаимодействие с подрядной организацией для выявления недостатков работ;

Риски выбора в качестве владельца специального счета организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

Кто принимает решение о способе формирования фонда капитального ремонта?



Решение общего собрания об изменении способа формирования принимается более 50% голосов собственников помещений, решение о проведении капитального ремонта принимается более 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (1 голос = 1 кв. метр).

Какие решения необходимо принять на общем собрании?



Принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте;

Определить размер ежемесячного взноса;



Выбрать владельца специального счета и кредитную организацию, в которой он будет открыт;

Выбрать лицо, уполномоченное на выставление платежных документов, и определение параметров оказания этих услуг.



Роль собственников в капитальном ремонте дома на специальном счете

- ✓ Несут расходы на открытие и обслуживание спецсчета, формирование и доставку платежных документов;
- ✓ Заключают договор с подрядчиком;
- ✓ Ведут претензионно-исковую работу с должниками;
- ✓ Контролируют соблюдение сроков и качества выполняемых работ, а также целевое использование собранных средств;
- ✓ Принимают результаты ремонтных работ;
- ✓ Взаимодействуют с подрядной организацией в гарантийный период.



Какие документы нужно предоставить для оплаты работы со специального счета?



Протокол общего собрания собственников, содержащий решения о:

- * перечне работ;
- * предельной стоимости ремонтных работ;
- * источниках финансирования;
- * выбор подрядной организации.

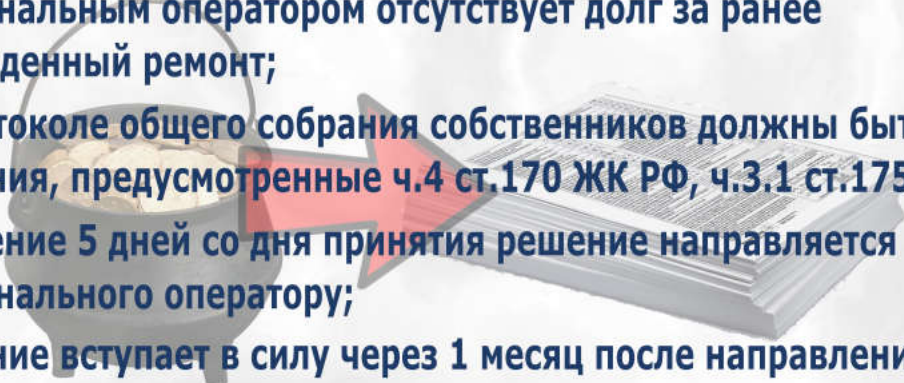


Договор с подрядной организацией - условия: гарантийный срок на капремонт – 5 лет, устранение недостатков выполненных работ;



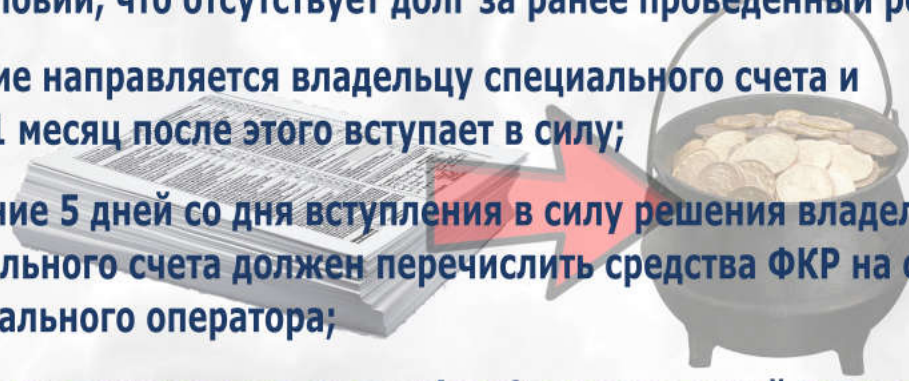
Акт приемки выполненных работ по договору (такой акт не предоставляется в случае получения аванса не более чем 30% от стоимости работ по договору).

Порядок перехода из «общего котла» на специальный счет

- * Решение может быть принято в любое время общим собранием собственников (ст. ст.173, 44, 46 ЖК РФ) при условии, что перед региональным оператором отсутствует долг за ранее проведенный ремонт;
 - * В протоколе общего собрания собственников должны быть решения, предусмотренные ч.4 ст.170 ЖК РФ, ч.3.1 ст.175 ЖК РФ;
 - * В течение 5 дней со дня принятия решение направляется региональному оператору;
 - * Решение вступает в силу через 1 месяц после направления региональному оператору;
 - * Владелец специального счета открывает его и сообщает об открытии в Службу жилищного надзора (СЖН);
 - * Служба жилищного надзора (СЖН) вносит сведения об открытом специальном счете в реестр специальных счетов.
- 

Порядок перехода со специального счета в «общий котел»

- * Решение может быть принято в любое время общим собранием собственников с соблюдением требований ст.173, 44, 46 ЖК РФ, при условии, что отсутствует долг за ранее проведенный ремонт;
- * Решение направляется владельцу специального счета и через 1 месяц после этого вступает в силу;
- * В течение 5 дней со дня вступления в силу решения владелец специального счета должен перечислить средства ФКР на счет регионального оператора;
- * Владелец специального счета и(или) региональный оператор сообщает в СЖН для корректировки данных реестра специальных счетов и внесения изменений в «котловое постановление».



Условия изменения способа формирования фонда капитального ремонта

Специальный счет



«Общий котел»



- * в случае низкой собираемости взносов на специальном счете - менее 50% (ч.8-10 ст. 173 ЖК РФ);
- * в случае непроведения собственниками капитального ремонта в сроки, установленные Региональной программой, при том, что МКД нуждается в проведении такого ремонта (ч.7 ст. 189 ЖК РФ).

Обязанности владельца специального счета

Открыть специальный счет	ч. 5, ст. 170 ЖК РФ
В течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета его владелец обязан предоставить в СЖН уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением: - копии протокола ОСС; - справки банка об открытии спецсчета.	ч. 1, ст. 172 ЖК РФ
Ежеквартально предоставлять в СЖН сведения: - о размере средств, начисленных и поступивших на специальный счет в качестве взносов на капитальный ремонт; - о размере израсходованных денежных средств и их остатках на специальном счете; - о заключении кредитных договоров на проведение капитального ремонта с приложением их копий.	ч. 3, ст. 172 ЖК РФ
Совершать операции по спецсчету.	ч. 4, ст. 177 ЖК РФ

Операции по специальному счету

- * Размещение денежных средств на специальном депозите



Зачисление денежных средств:

- * взносы на капитальный ремонт и пени;
- * бюджетная поддержка;
- * проценты за пользование денежными средствами.

Списание денежных средств:

- * расчет за выполненные работы по капитальному ремонту;
- * во исполнении вступившего в законную силу решения суда;
- * в счет погашения кредитов/займов;
- * ошибочно зачисленных на специальный счет.



Перечисление денежных средств:

- * на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования ФКР;
- * на другой спецсчет в случае замены владельца спецсчета или кредитной организации;
- * в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Виды работ по капитальному ремонту федеральный список



Виды работ по капитальному ремонту региональный список

- * разработка проектной документации для капитального ремонта и проведение государственной экспертизы;**
- * усиление несущих и ненесущих строительных конструкций;**
- * утепление фасада;**
- * переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу;**
- * устройство выходов на кровлю;**
- * установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных услуг, установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа);**
- * услуги по строительному контролю;**
- * услуги и (или) работы по оценке технического состояния многоквартирного дома;**
- * восстановление антенн коллективных систем приема телевидения;**
- * ремонт подъездов.**