



- Светлана Анатольевна, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, формирование фонда капремонта осуществляется двумя способами: путем накопления средств на счете регионального оператора либо на спецсчете дома. При этом быть владельцем спецсчета может как региональный оператор, так и управляющая компания. Если жильцы захотят иметь спецсчет, что они должны сделать?

- В первую очередь провести собрание. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, передача этих полномочий к УК осуществляется по решению общего собрания собственников дома. Но надо знать, если спецсчет у дома еще нет, то жители решают собирать средства вне общей копилки, то потребуются два года, чтобы протокол собрания вступил в законную силу. По истечении этого периода дом получит свои деньги на индивидуальный счет.

- Кто станет владельцем спецсчета?

- В настоящее время участились обращения граждан за консультациями по поводу открытия спецсчета дома. Они поступают главным образом со стороны жителей больших домов - с большими площадями и большим количеством подъездов. У таких домов действовало есть возможность самостоятельно накопить средства и осуществить капитальный ремонт своего дома, не прибегая к помощи регионального оператора. Надо признать, дома поменьше такой возможности объективно лишены. Кроме того, собственни-

КАПРЕМОНТ, или КОМУ ДОВЕРИТЬ УПРАВЛЕНИЕ ДЕНЕЖНЫМИ СРЕДСТВАМИ

Кому доверить управление средствами, собранными жителями дома на капремонт: государству в лице регионального оператора либо управляющей компании?

С 2013 года в России введена новая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Изменения и дополнения в Жилищный кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 25.12.2013 года №271-ФЗ, установили новый порядок финансирования и организации проведения капитального ремонта МКД. Система капитального ремонта в нашем районе заработала с 2014 года. С появлением еще одной платежной квитанции за капитальный ремонт домов, отремонтированных по программе капремонта, умы жителей вновь стал занимать вопрос о правильности совершенного ими выбора способа накопления средств на капитальный ремонт.

ки многоквартирных домов, принявшие ранее решение об открытии спецсчета в 2014 году, сегодня нередко стали обращаться в управляющие компании с инициативой доверить УК быть владельцем своего спецсчета.

- Каковы же в этом случае действия управляющей компании? Ведь решение должно быть правильным.

- Задача управляющей компании в этой ситуации - способствовать принятию разумных решений: проводить разъяснительную работу, рассказывать жителям о том, каковы преимущества и недостатки того или иного их выбора, что станет для них благом, а что - наоборот. Для одного дома спецсчет - возможен, более приемлемый вариант. Другому же не стоит торопиться даже с проведением собрания по открытию спецсчета, а лучше все-таки оставаться у регионального оператора, под ответственностью субъекта федерации за ситуацию с капремонтом.

При этом собственники домов должны понимать, что УК, становясь владельцем спецсчета, возьмет на себя и часть нагрузки, и часть ответственности регионального оператора: будет осуществлять расходы по приему платежей за капитальный ремонт и претензионной работе, на ведение и содержа-

ние спецсчета, станет неким подспорьем региональному оператору в ходе выполнения областной программы по капремонту, понесет прямую ответственность за качество проведения работ и гарантийный срок, предусмотренный договором и т. д.

В настоящее время управляющая компания хорошо представляет техническое состояние своего жилого фонда, знает проблемы каждого дома, имеет квалифицированный штат сотрудников для того, чтобы заказать проектно-сметную документацию, подрядчиков-профессионалов, контролировать ход и качество работ, найти возможности сэкономить.

- Не доверять нельзя доверить! Где вы ее поставили запятую?

- Со стороны многих управляющих компаний объективизма и сомнений по поводу возможных перспектив по ведению спецсчетов, они не желают лишиться раз создавать повод для досудебных разговоров, брать на себя дополнительную работу и ответственность. Доверие же, с которым собственники домов обращаются сегодня в нашу управляющую компанию, предлагая взять на себя полномочия по ведению спецсчетов, основано на годах заработанной нами репутации, опыте сло-

жившихся взаимоотношений, когда люди привыкли по-хозяйски относиться к своим домам, приходиться в компанию с любыми инициативами, задавать любые вопросы: «Сколько у нас денег? Куда нам их лучше потратить? А давайте мы их туда-то потратим. Давайте вот так заплачуем наши ремонты...»

В настоящее время люди никак не могут повлиять на ситуацию капремонта, идти с конкретными предложениями им некуда - за них все предстоит решить региональному оператору, причем в соответствии с указанным в областной программе годом проведения капремонта каждого дома.

На сегодняшний день наша управляющая компания старается всячески помогать собственникам домов в проведении капитального ремонта МКД, но решение по большому числу возникающих проблем остается за региональным оператором. Если собственники примут решение о передаче спецсчета управляющей компании, мы пойдем им навстречу и совместно будем проводить капитальный ремонт, как это делали в период с 2005 по 2014 год. Поэтому считаем, что правильнее будет «не доверять нельзя, доверить!»

- Вы готовы помочь тем, кто захочет доверить свои вложения на капремонт управляющей компании? Придется ли ждать два года?

- В ситуации смены одного владельца спецсчета с другого ни наступления срока капремонта, согласно областной программе, ни два года на вступление в силу полномочий ждать не придется. С принятием решения жители домов смогут сами планировать и контролировать процесс накопления средств, самостоятельно решать, в какие сроки и какие виды ремонта необходимо сделать, а главное, будут чувствовать себя настоящими хозяевами своей собственности, в полной мере отвечающими за качество и сохранность своих домов, комфортное проживание в них. Однако роль управляющей компании по участию в процессе капремонта, по нашему мнению, незаменима. Ее помощь потребуется в любом случае. Сегодня мы приводим схематичное сравнение, все плюсы и минусы каждого из способов формирования фонда капитального ремонта собственниками. Выбор одного из них остается правом собственников помещений многоквартирного дома и зависит от конкретной ситуации. За подробными разъяснениями, ссылками на нормативно-правовые акты и помощью в оформлении многочисленных документов собственники всегда могут обратиться в свою управляющую компанию.

	СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (КР)		
	Счет регионального оператора (РО)	Специальный счет (владелец - региональный оператор)	Специальный счет (владелец - ТСЖ, ЖСК, управляющая организация (УО))
Преимущества	Капитальный ремонт гарантированно будет проведен в срок. Доступен для всех форм управления МКД. Не обязательно проводить общее собрание для выбора этого способа. Все вопросы по КР решает региональный оператор. При неадекватности на проведение ремонта вопросы решает региональный оператор. Если собственники выполняют капремонт за свой счет ранее срока, указанного в региональной программе, то потраченные средства им могут зачитываться в качестве будущих взносов на КР. Расходы по открытию и содержанию счета несет региональный оператор. Вопрос о завышенном уровне оплаты обязательных взносов решает региональный оператор. Дополнительная плата при этом не взимается.	Доступен для всех форм управления МКД. Средства накапливаются на счете одного дома и не могут быть направлены на ремонт других домов. Собственники сами выбирают размер взноса (не менее установленного субъектом РФ), перечень работ и услуг по КР, срок проведения (не позднее указанного в Программе) и кредитную организацию (банк), в которой будет открыт специальный счет дома. Региональный оператор учитывается в ГЖИ. С выбранным банком взаимодействует региональный оператор.	Средства накапливаются на счете одного дома и не могут быть направлены на ремонт других домов. Не нужно действовать через регионального оператора. Работы по капитальному ремонту можно провести ранее срока, установленного Программой КР, при наличии необходимой суммы. Собственники сами выбирают размер взноса (не менее установленного субъектом РФ), перечень работ и услуг по КР, срок проведения (не позднее указанных в Программе) и кредитную организацию (банк), в которой будет открыт специальный счет дома. В любой момент можно сменить на другой способ формирования фонда КР. Работу с должниками по оплате взносов на КР ведет УО. О собранных и потраченных взносах УО самостоятельно учитывается в ГЖИ. Самостоятельно через УО являются техническими заказчиками.
Недостатки	Изменить способ формирования можно только через два года и только после погашения задолженности перед региональным оператором. От собственников не зависит выбор подрядной организации. (С 2017 года выбор подрядчика будет проводиться в форме электронного торгов).	Для решения каждого вопроса необходимо проведение общего собрания собственников. Расходы по содержанию и ведению счета собственники несут самостоятельно. Собственники сами решают вопрос оечки квитанций и осуществляют функции технического заказчика по договору с региональным оператором. При неадекватности средств для проведения КР в срок сами определяют источник финансирования, в случае кредитования выплачивают проценты по кредиту. Дом имеет большую площадь (площадь определяет быстроту сбора средств на КР). Дом новый, либо конструктивные элементы были недавно заменены, в ближайшее время КР не требуется. Дом входит в состав ТСЖ. Есть активный совет дома.	Расходы по содержанию и ведению счета собственники несут самостоятельно. При неадекватности средств для проведения КР в срок сами определяют источник финансирования, в случае кредитования выплачивают проценты по кредиту. Дом имеет большую площадь (площадь определяет быстроту сбора средств на КР). Дом новый, либо конструктивные элементы были недавно заменены, в ближайшее время КР не требуется. Домом управляет УО, ТСЖ, ЖСК. Есть активный совет дома, желание собственников участвовать в решении вопросов проведения капитального ремонта.
Стоит выбрать, если:	Дом имеет небольшую площадь (площадь определяет быстроту сбора средств на КР). Дом старый, конструктивные элементы изношены и требуют КР. В доме в ближайшие годы запланирован капитальный ремонт по региональной программе и нет возможности самостоятельно в срок накопить необходимые средства. Нет активного Совета МКД, собственники не принимают активного участия в решении вопросов, касающихся общественного имущества.	Дом имеет большую площадь (площадь определяет быстроту сбора средств на КР). Дом новый, либо конструктивные элементы были недавно заменены, в ближайшее время КР не требуется. Дом входит в состав ТСЖ. Есть активный совет дома.	Дом имеет большую площадь (площадь определяет быстроту сбора средств на КР). Дом новый, либо конструктивные элементы были недавно заменены, в ближайшее время КР не требуется. Домом управляет УО, ТСЖ, ЖСК. Есть активный совет дома, желание собственников участвовать в решении вопросов проведения капитального ремонта.