

Статья из журнала «ГЛАВНАЯ КНИГА» актуальна на 30 марта 2020 г.



И.Б. Ланина,
аудитор

Недовольство граждан качеством проведения капитального ремонта многоквартирных домов по региональным программам растет. Поэтому многие собственники задумываются о самостоятельном накоплении денег на капремонт, то есть об открытии специального счета. Но у этого варианта есть свои недостатки.

Региональный оператор или спецсчет: где лучше копить деньги на капремонт

Где накапливаются наши взносы

Для проведения капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) за счет взносов собственников создается фонд капитального ремонта (далее — ФКР). Он может формироваться ([ч. 1, 3 ст. 170 ЖК РФ](#)):

- или на общем счете регионального оператора (созданного в виде фонда), управляющего взносами всех или части многоквартирных домов региона ([ч. 1, 2 ст. 178 ЖК РФ](#));
- или на специальном счете, открытом для конкретного МКД. Владелец такого спецсчета может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая компания либо даже региональный оператор ([ч. 2, 3 ст. 175 ЖК РФ](#)). В последнем случае денежные средства, собранные на капитальный ремонт конкретного дома, будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», а на отдельном счете в банке.

Можно сказать, что капремонт из «общего котла» сродни лотерее. Вам могут провести его быстро за счет взносов других граждан (если ваш дом стоит в очереди на капремонт раньше других) либо вы будете ждать много лет. Качество может быть хорошим (если очень повезет) или ужасным. В любом случае жители дома мало что решают.

«Личная миска», то есть специальный счет МКД, дает возможность тратить деньги только на свой дом, самим нанимать подрядчиков и контролировать ход ремонта. Но денег может не хватить, и тогда потребуется влезать в долги, взяв кредит, и нести дополнительные расходы по нему. К тому же собственникам придется уделять всему процессу очень много личного времени.



Внимание

Если долги жителей дома по перечислению на спецсчет взносов на капремонт составят 50% или более от общей суммы платежей по таким взносам и эта ситуа-

ция не будет исправлена в течение полугода, то фонд капремонта этого дома принудительно переведут в «общий котел» ([ч. 8—10 ст. 173 ЖК РФ](#)).

Чем отличаются эти два способа накопления и расходования ваших взносов на капитальный ремонт, мы подробно рассказали дальше. А выбирать, безусловно, вам...

РАЗЛИЧИЯ «ОБЩЕГО КОТЛА» И «ЛИЧНОЙ МИСКИ»

Критерий	«Общий котел» (региональный оператор)	«Личная миска» (специальный счет МКД)
Кто обладает правами на средства, вносимые за капремонт	Региональный оператор (п. 2 ч. 1 ст. 179 ЖК РФ)	Собственники помещений в доме (далее — собственники) (ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ)
Кто контролирует расходование средств	Жилинспекция, финконтроль, контрольно-счетные органы, Федеральное казначейство (ч. 1 ст. 20 , ст. 186 ЖК РФ)	Собственники, жилищная инспекция (статьи 172, 177 ЖК РФ)
Кто выбирает подрядчика	Региональный оператор (п. 3 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ)	Собственники (п. 1 ч. 4 ст. 177 ЖК РФ)
Какова очередность проведения ремонтных работ	В соответствии с региональной программой капремонта (до 30 лет) (ч. 3 ст. 168 ЖК РФ)	В любой момент по решению собственников и при наличии средств (п. 1 ч. 4 ст. 177 ЖК РФ)
Можно ли использовать накопленные средства на ремонт соседних домов	Можно по усмотрению регионального оператора (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ)	Нельзя (ч. 2 ст. 177 ЖК РФ)
Что делать, если накоплений недостаточно для проведения очередных работ по капремонту	Используются средства, внесенные на ремонт соседних домов (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ)	Можно взять кредит по решению общего собрания и на одобренных им условиях (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ)
Можно ли временно не платить взносы	Нельзя (ч. 1 ст. 153 , п. 2 ч. 2 ст. 154 , ч. 1 ст. 169 ЖК РФ)	При достижении минимального фонда (по общему правилу 50% от стоимости всех работ по дому) общее собрание может принять решение о приостановлении начисления и уплаты взносов (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ)
Кто организует начисление и прием платежей, ведение	Региональный оператор за счет собственных средств	Владелец спецсчета или третье лицо за отдельную плату по

счета, начисление процентов за неуплаченные платежи	(ч. 3 ст. 179 ЖК РФ)	договору с собственниками (ч. 2 ст. 177 ЖК РФ)
--	--	---

Какие работы относятся к капитальному ремонту

Федеральный (обязательный) список работ, которые проводятся за счет средств ФКР, установлен Жилищным кодексом. В него входят ([ч. 1 ст. 166 ЖК РФ](#)):

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши, фасада, фундамента;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД.

Дополнительный список вправе утвердить региональные власти. В него могут, в частности, входить ([ч. 2 ст. 166 ЖК РФ](#)):

- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую;
- устройство выходов на кровлю;
- установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- 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).

Ну и дополнительный список работ по капремонту могут утвердить на собрании собственники конкретного дома, независимо от выбранного способа формирования ФКР. Для этого им придется принять на собрании решение об увеличении размера взносов на капремонт по сравнению с минимальным по закону субъекта. В таком случае работы из «домашнего» списка будут финансироваться только за счет превышения суммы «домашнего» взноса над региональным ([ч. 8.1, 8.2 ст. 156](#), [ч. 2, 3 ст. 166 ЖК РФ](#)).

Как перейти от регионального оператора на спецсчет

Фонд капремонта большинства домов сформирован на счете регионального оператора. Но собственники в любой момент вправе принять на собрании решение о смене способа формирования ФКР.



Справка

Перечень банков, в которых можно открыть спецсчет, ежеквартально размещается на сайте ЦБ РФ. Если банк есть в этом списке, то он не вправе отказать в открытии спецсчета ([ч. 1, 2 ст. 176 ЖК РФ](#)).

Решение об этом направляется региональному оператору в течение 5 дней после принятия, однако в силу оно вступит по общему правилу лишь через год. Но регионы вправе сократить этот срок своим законом ([ч. 4,5 ст. 173 ЖК РФ](#)). Например, в Москве он составляет всего 3 месяца ([п. 3.2 ст. 75 Закона г. Москвы от 27.01.2010 № 2](#)).

После вступления решения собрания в силу все накопленные собственниками этого дома деньги должны быть в течение 5 дней перечислены на спецсчет.

Интересно, что решение собственников об обратном переходе (от спецсчета к региональному оператору) вступает в силу значительно быстрее: через 1 месяц ([ч. 6 ст. 173 ЖК РФ](#)).

Как узнать, сколько денег на счете МКД у регионального оператора

Если вы в Москве, то на официальном [сайте мэра Москвы](#) зайдите в раздел «Услуги», выберите «Каталог услуг», далее — «Жилье, ЖКУ, двор». В появившейся вкладке перейдите на «Многokвартирный дом и двор». Далее в разделе «Услуги и сервисы» выберите «Получить сведения Фонда капитального ремонта».



Минстрой рапортует: в 2019 г. собираемость взносов на капитальный ремонт МКД выросла и составила 203 714 млн руб. Это на 20 млн больше, чем в 2018 г.

Чтобы получить услугу, укажите адрес вашего дома, номер своей квартиры и код плательщика (из квитанции по коммуналке). В разделе «Платежи» (шаг 2. Работы и платежи) вы сможете получить сведения о суммах (как по всему МКД, так и отдельно по своей квартире):

- начисленных взносов;
- уплаченных взносов;
- возмещенных льгот;
- задолженности/переплаты по взносам.

В отношении всего дома можно также посмотреть разницу между суммой уплаченных взносов и средств, истраченных на капремонт.

Аналогичные сайты есть и в других регионах. Обычно они начинаются с букв fkr, например [fkr36.ru](#) (Воронежская область), [fkr66.ru](#) (Свердловская область).

Как голосовать на собрании собственников

Решения граждан по вопросам капремонта правомочны только при условии, что за них проголосовало предусмотренное законом количество собственников. Не менее 2/3 голосов от общего числа владельцев помещений в МКД требуется для принятия решения по вопросам ([пп. 1, 1.1-1 ч. 2 ст. 44](#), [ч. 1 ст. 46 ЖК РФ](#)):

- о проведении капремонта;
- об использовании фонда капремонта;
- об увеличении минимального размера взноса на капремонт;
- о размещении временно свободных средств ФКР, находящихся на спецсчете, на депозите в банке.

А чтобы сделать выбор между региональным оператором и спецсчетом, нужно более 50% голосов от общего числа собственников ([ч. 1 ст. 46](#), [п. 1.1 ч. 2 ст. 44](#), [ч. 1 ст. 173 ЖК РФ](#)).

* * *

Льготы по уплате взносов на капремонт предоставляются независимо от того, как вы платите взносы — в «общий котел» или на спецсчет. Если у вас «личная миска», то предоставленные льготы возмещаются в виде компенсаций на спецсчет городским центром жилищных субсидий.

Наличие ряда льгот зависит от воли регионального законодателя. Он вправе предусмотреть их для неработающих собственников, одиноко проживающих или проживающих совместно с другими неработающими гражданами пенсионного возраста и (или) неработающими инвалидами I и (или) II групп в размере ([ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ](#)): 50% взносов — при достижении 70 лет, 100% взносов — при достижении 80 лет.

Отметим, что льготируется только минимальный размер взноса, установленный законом субъекта РФ.

В Москве, к примеру, льготы установлены для всех названных категорий, кроме проживающих совместно с инвалидами ([ст. 1 Закона г. Москвы от 23.03.2016 № 10](#)). Но в любом случае есть федеральная льгота по уплате взносов на капремонт в размере 50% для инвалидов I и II групп, детей-инвалидов, а также граждан, имеющих детей-инвалидов ([ч. 14 ст. 17 Закона от 24.11.95 № 181-ФЗ](#)).