

Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?

У собственников помещений в многоквартирном доме есть **право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта** из двух вариантов, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 170 ЖК РФ):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Принимая решение собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо понимать, в чем разница между способами. Сравните способы по ряду важных для собственников вопросов.

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)
Что представляет собой фонд капитального ремонта?	
Это денежные средства , находящиеся на специальном счете, открытом в банке.	Это обязательственные права собственников помещений в отношении регионального оператора (на проведение капитального ремонта в объеме и сроки, установленные региональной программой). Фонд капитального ремонта – это только «цифра» в системе учета регионального оператора
Кому принадлежат средства от уплачиваемых собственниками помещений взносов на капитальный ремонт?	
Собственникам помещений в многоквартирном доме	Региональному оператору
На капитальный ремонт какого многоквартирного дома можно расходовать средства фонда капитального ремонта?	
На ремонт только одного дома, собственникам помещений в котором принадлежат средства данного фонда капитального ремонта	На ремонт любого многоквартирного дома (домов), собственники помещений в которых уплачивают взносы на счет регионального оператора (в «общий котел»)
Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?	
Да, если на специальном счете уже накоплена сумма не меньше, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта (в случае если субъект РФ принял решение о минимальном размере фонда капитального ремонта)	Да, в случае если региональный оператор зачел в счет уплаты взносов стоимость работ по капитальному ремонту, проведенных в доме не за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере и не за счет бюджетной субсидии (например, за счет платежей управляющей организации, за счет средств ТСЖ).
Можно ли направить в фонд капитального ремонта другие средства кроме взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере?	
Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья,	Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья,

Подготовлено Фондом «Институт экономики города» в рамках проекта, финансируемого за счет средств субсидии Комитета общественных связей города Москвы

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)
жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива). В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, начисленные за пользование банком денежными средствами, находящимися на специальном счете, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта на депозитном счете, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива). В фонде капитального ремонта учитываются проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения региональным оператором временно свободных средств фонда капитального ремонта.
Кто принимает решение о расходовании средств фонда капитального ремонта?	
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	Региональный оператор
Можно ли провести ремонт (отдельную работу по ремонту) раньше, чем установлено в региональной программе?	
Да, если собственники примут такое решение и для ремонта достаточно средств (в том числе за счет привлеченного кредита)	Да, если соответствующее изменение будет внесено в региональную программу капитального ремонта (необходимо подтвердить потребность в проведении ремонта в более ранний срок, общее собрание должно принять решение о переносе срока капитального ремонта, Департамент капитального ремонта города Москвы рассмотрит возможность внесения изменения в региональную программу). В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.
Если средств, накопленных в фонде капитального ремонта, не достаточно для финансирования ремонта, кто решает, где взять недостающие средства?	
Собственники помещений в доме (принимают решение установить дополнительный взнос, привлечь кредит или заем, договориться с подрядчиком об отсрочке оплаты...)	Региональный оператор (принимает решение об использовании средств фондов капитального ремонта других домов, о привлечении кредита или займа...)
Могут ли собственники помещений повлиять на выбор материалов для проведения работ по капитальному ремонту?	
Да. Требования к материалам, их качеству, стоимости можно определить решением общего собрания. Не устанавливаются ограничения в отношении стоимости работ по капитальному ремонту.	Не всегда. Заказчиком проектной документации на проведение капитального ремонта, на выполнение работ подрядчиками является региональный оператор. Региональный оператор ограничен устанавливаемой субъектом РФ предельной стоимостью работ и услуг по капитальному ремонту, это отражается

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)
	на выборе материалов и технологий для проведения ремонта. Собственники помещений в доме могут заблаговременно (до разработки проектной документации) принять решение об использовании определенных материалов, оборудования, технологий для выполнения капитального ремонта и в случае, если их стоимость превышает установленные размеры предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, должны принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт для оплаты превышения стоимости над установленным предельным размером.
Могут ли собственники помещений повлиять на выбор подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту?	
Да. Решением общего собрания можно установить порядок выбора подрядчика, определить лицо или лиц (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены выбрать подрядчика (подрядчиков) для проведения работ по капитальному ремонту.	Нет. Подрядчиков выбирает региональный оператор по конкурсу в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
Могут ли собственники помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту?	
Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Может быть принято решение о формировании приемочной комиссии.	Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
Несут ли собственники помещений расходы по оплате услуг по организации капитального ремонта?	
Да. Организацией капитального ремонта занимаются уполномоченные общим собранием лица – управляющие многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация, либо иная специализированная организация. Затраты (услуги) этих лиц должны оплачиваться собственниками помещений в согласованном размере и порядке.	Нет. Организацией капитального ремонта занимается региональный оператор. Административно-хозяйственные расходы регионального оператора оплачиваются за счет бюджета субъекта РФ.
Можно ли получить бюджетную субсидию для оплаты капитального ремонта?	
Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта. Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта. Субсидии предоставляются на услуги и работы	Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта. Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта. Субсидии предоставляются на услуги и работы

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)
по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ.	по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ.
Можно ли получать доходы от временно свободных (неиспользуемых для ремонта) средств фонда капитального ремонта?	
Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений могут размещаться владельцем специального счета на специальном депозите в банке. Доходы, полученные от размещения средств на депозите, зачисляются в фонд капитального ремонта на специальном счете. На остаток средств на специальном счете начисляются проценты в размере, установленном договором специального счета.	Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта (неиспользуемые на капитальный ремонт многоквартирного дома и других многоквартирных домов) могут размещаться региональным оператором на депозиты в банках. Полученные доходы учитываются в системе учета регионального оператора как средства фонда капитального ремонта. Поскольку задача регионального оператора максимально использовать средства, получаемые в виде взносов на капитальный ремонт, на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, объем свободных средств для размещения в целях получения дополнительных доходов, ограничен.
Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?	
Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия невозвращенного кредита (займа), задолженности по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, погашение которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете.	Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашение которой осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.
Как быстро вступит в силу решение собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта?	
Решение о переходе «в общий котел» вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания.	Решение о переходе «на специальный счет» вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания, если законом субъекта РФ не установлен меньший срок. В Москве этот срок – 3 месяца. Если решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.