

Что необходимо учесть собственникам помещений при выборе или изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора («в общем котле») и на специальном счете - это совершенно разные способы. Рекомендуем активным собственникам, прежде чем что-то предлагать своим соседям по дому, разобраться в особенностях каждого способа, сравнить их между собой, и подумать, какой способ лучше подходит для собственников помещений в доме. Сравнительная характеристика способов формирования фонда капитального ремонта приведена в информационном материале «Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?»

Оцените, есть ли благоприятные условия для способа «специальный счет» в вашем доме

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам помещений в многоквартирном доме значительно больше возможностей для принятия самостоятельных решений по ремонту своего дома (когда проводить капитальный ремонт? каким должен быть капитальный ремонт? кто будет выполнять работы?), но и налагает на собственников ответственность за своевременное проведение капитального ремонта. При способе «общий котел» собственники помещений могут ни о чем не заботиться (кроме того, чтобы в срок уплачивать взносы на капитальный ремонт), потому что решение всех вопросов и ответственность за проведение ремонта лежит на региональном операторе.

Оценивая реальные возможности для выбора и реализации способа «специальный счет» активу собственников помещений имеет смысл обратить внимание на следующие вопросы.

Ближайший срок, на который региональной программой запланирован капитальный ремонт в доме. Будет ли у собственников помещений к этому времени возможность самостоятельно решить вопросы финансирования ремонта?

Региональной программой определены предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту, которые должны обеспечить собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете¹. Поэтому необходимо оценить, будут ли собственники располагать необходимыми средствами в фонде капитального ремонта к сроку первого ремонта, - не обязательно только за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт. Собственники могут установить более высокий размер взноса, принять решение о привлечении кредита (ожидается, что в ближайшие годы система кредитования капитального ремонта заработает, а в некоторых регионах отдельные банки уже предоставляют кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами). Может быть, есть возможность получать доходы от использования общего имущества в доме, которые можно направить в фонд капитального ремонта.

Если есть сомнения, что удастся самим решить вопрос с финансированием первого ремонта, выбирать специальный счет рискованно. Если собственники не проведут в установленный программой срок необходимый ремонт, решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта) фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору², и все усилия собственников по созданию самостоятельной системы накоплений на капитальный ремонт будут напрасны.

¹ ЖК РФ, ст. 168, ч. 1

² ЖК РФ, ст. 189, ч. 7

Насколько сплочены и единодушны собственники помещений в доме? Способны ли они принимать совместно большое количество решений?

В отличие от способа «общий котел», собственникам помещений, выбравшим способ «специальный счет», необходимо на общем собрании принимать решения по большому количеству различных вопросов, связанных с капитальным ремонтом, начиная с выбора способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, банка, в котором он будет открыт, определения лица, которое будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, и до организационных вопросов проведения капитального ремонта (кому заказать проектную документацию, кто и как будет выбирать подрядчика для проведения работ, как осуществлять приемку работ) и вопросов финансирования ремонта. По большинству этих вопросов решения принимаются двумя третями голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Оцените, как люди в вашем доме относятся к общим собраниям, есть ли возможность привлечь к голосованию (в том числе в заочной форме) большинство собственников. Если значительная доля собственников не участвует в голосовании или собственники расколоты на противоборствующие группы, велик риск, что необходимые решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете и с организацией ремонта, приняты не будут, а значит, провести ремонт в установленные сроки не удастся, что приведет к потере специального счета.

Есть ли в доме актив, способный взять на себя организационные вопросы?

Способ «специальный счет» требует неоднократного проведения общих собраний для принятия решений на разных этапах реализации способа. Созыв и проведение общего собрания – это большая организационная работа, которую обычно берет на себя правление товарищества собственников жилья (жилищного кооператива), совет многоквартирного дома. Для подготовки отдельных решений общего собрания необходимы специалисты (юристы, экономисты, инженеры-строители...), которых актив дома должен постараться найти и привлечь из числа собственников помещений в доме, если они согласятся поработать в общих интересах. После принятия собранием решений потребуются действия для претворения их в жизнь.

Если актив собственников помещений уже сформировался или формируется и есть уверенность, что большое число собственников помещений готово ему помогать и вообще участвовать в общих делах дома, - это хорошая предпосылка для выбора специального счета.

Есть ли у собственников желание делать ремонты в более ранние сроки, в большем объеме, лучшего качества?

Региональный оператор обеспечивает проведение «стандартного» капитального ремонта, он ограничен установленными перечнем работ, сроками, предельной стоимостью услуг и работ. Если собственники помещений в доме заинтересованы в индивидуальных решениях для своего дома, в проведении ремонта раньше, чем установлено региональной программой, потому что необходимость в ремонте уже существует, в проведении дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий, в использовании лучших материалов, технологий.... Тогда специальный счет – лучший выбор.

Насколько дисциплинированно собственники помещений вносят обязательные платежи?

Для специального счета особенно важно, чтобы собственники помещений своевременно и в полном объеме вносили взносы на капитальный ремонт. Если часть собственников помещений в доме имеет задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, велика вероятность, что они будут иметь долги и по уплате взноса на капитальный ремонт. А это означает, что фонд капитального ремонта не будет формироваться в полном объеме. Это, в свою очередь, создаст проблемы с финансированием капитального ремонта за счет средств на специальном счете (а также делает проблематичным и привлечение кредита для капитального ремонта). Кроме того, если орган жилищного надзора установит, что фонд капитального ремонта на специальном счете составляет менее 50% процентов от начисленных сумм взносов, и в течение 5 месяцев задолженность не будет погашена, фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору в «общий котел»³.

Отношения с управляющей организацией. Есть ли у собственников помещений возможность привлечь ее к решению вопросов формирования фонда капитального ремонта, планирования и организации ремонта?

Организация системы капитального ремонта с использованием специального счета требует присутствия юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по открытию и ведению специального счета, начислению взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов и применению мер к должникам, заключению договоров на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту, контроль за исполнением договоров и т.д. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет организация, управляющая многоквартирным домом. Но для этого управляющая организация должна согласиться выполнять эти дополнительные обязанности за приемлемую для собственников помещений цену. А собственники должны доверять своей управляющей организации. Конечно, можно обратиться для открытия специального счета и к региональному оператору. Но тогда надо подумать, как организовать все остальные необходимые действия, начиная с выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет, и заканчивая организацией работ по капитальному ремонту.

Есть ли у собственников помещений возможность получить поддержку (информационную, методическую, финансовую) региональных органов власти, органов местного самоуправления, некоммерческих и общественных организаций?

При выборе и реализации способа «специальный счет» собственникам помещений приходится сталкиваться со многими вопросами, помочь в решении которых могут региональные и местные власти. Реальная возможность получить такую помощь – хорошая предпосылка для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Большую помощь собственникам могут также оказать некоммерческие и общественные организации, которые проводят консультации, обучающие семинары, предоставляют информацию и рекомендации по различным вопросам капитального ремонта, обобщают и распространяют появившийся практический опыт проведения капитального ремонта многоквартирных домов как региональным оператором, так и собственниками помещений в многоквартирных домах со специальными счетами. Если такие организации есть в городе, собственники не останутся «один на один» с вопросами и сложностями самостоятельной организации капитального ремонта.

Определите, есть ли ограничения для принятия решения о специальном счете

³ ЖК РФ, ст. 173, ч. 10

Первое возможное ограничение – это срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Это ограничение существует для собственников (будущих собственников) помещений в домах-новостройках, которым необходимо принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта в первый раз. Напоминаем, что в Москве срок для принятия собственниками помещений решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (и реализации этого решения) – 5 месяцев после официального опубликования нормативного правового акта Правительства Москвы, которым дом включен в региональную программу. Новостройки включаются в уже утвержденную региональную программу при ее актуализации, что должно происходить не реже одного раза в год. Поэтому фактический срок между вводом дома в эксплуатацию и включением его в региональную программу может быть достаточно большим, и это дает возможность собственникам использовать весь этот период, а не только 5 месяцев после включения дома в программу, для решения вопроса о способе накопления взносов на капитальный ремонт. Рекомендуем будущим собственникам уже на стадии передачи застройщиком помещений начинать обсуждать друг с другом вопрос о фонде капитального ремонта.

Если же собственники помещений слишком поздно узнали о необходимости выбрать способ формирования фонда капитального ремонта и не успевают принять решение до истечения установленного срока, в этом нет ничего страшного. Для таких домов Департамент капитального ремонта города Москвы своим решением определит способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а собственники помещений в доме могут сразу же начинать подготовку к принятию решения об изменении способа накопления с «общего котла» на «специальный счет». Такое решение можно принять в любое время, и в Москве оно вступит в силу через 3 месяца⁴ после его направления региональному оператору. Установление такого короткого срока для ухода из «общего котла» свидетельствует о том, что Москва заинтересована в том, чтобы собственники формировали накопления на капитальный ремонт на специальных счетах и самостоятельно распоряжались своими деньгами.

В конце 2017 года в Жилищный кодекс внесены изменения, согласно которому 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 в случае, 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, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был⁵. Использовать эту норму имеет смысл собственникам помещений в тех регионах, в которых региональным законодательством установлен длинный срок от принятия до вступления в силу решения собственников о "выходе из общего котла".

Второе возможное ограничение относится к случаю, когда принимается решение об изменении уже реализуемого способа накоплений на капитальный ремонт – прекращение формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора («в общем

⁴ Закон города Москвы от 27.01.2010 № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.2

⁵ ЖК РФ, ст. 173, ч. 5.1 (введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

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

котле») и дальнейшее формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. Принятие такого решения возможно, только если отсутствует задолженность перед региональным оператором за проведенный им в данном доме капитальный ремонт.

Понятно, что в домах-новостройках у собственников помещений очень долго не возникнет такая задолженность, потому что ремонт таких домов планируется на самые поздние годы региональной программы. Данное ограничение по изменению способа формирования фонда капитального ремонта не коснется также собственников помещений в многоквартирных домах, в которых региональный оператор еще не проводил ремонт.

Если же региональный оператор уже провел какие-то работы по капитальному ремонту дома, прежде чем собственники смогут принять решение о «переходе на специальный счет», они должны полностью погасить свою задолженность перед региональным оператором⁶. Узнать о наличии и размере задолженности собственников за капитальный ремонт, проведенный региональным оператором, можно из отчета регионального оператора о фонде капитального ремонта дома, ежеквартально размещаемого на сайте регионального оператора, или направив запрос региональному оператору⁷.

Выбор способа «специальный счет» не зависит от способа управления многоквартирным домом. При любом способе управления домом собственники имеют возможность принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Ограничен только выбор возможного владельца специального счета.

Обратитесь в свою управляющую организацию, чтобы узнать, заинтересована ли она в формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

В организации, управляющей многоквартирным домом, рекомендуется обсудить следующие вопросы:

- Согласится ли управляющая организация быть владельцем специального счета, если собственники помещений ее выберут? Если да, то на каких условиях?
- Согласится ли управляющая организация оказывать собственникам помещений в доме услуги:
 - по представлению платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
 - по учету поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений на специальный счет;
 - по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт?

В случае положительных ответов на вышеуказанные вопросы, попросите управляющую организацию подготовить предложение собственникам по условиям (в том числе стоимости) услуг, в которых будут нуждаться собственники помещений для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Предложение управляющей организации по выполнению обязанностей владельца специального счета и (или) по оказанию услуг, связанных с уплатой взносов на специальный счет, в дальнейшем необходимо будет рассмотреть на общем собрании.

⁶ ЖК РФ, ст. 173, ч. 2

⁷ ЖК РФ, ст. 183, ч. 3 и 3.1

Если проведенная оценка ситуации показала, что нет препятствий для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, что высока вероятность того, что собственники помещений поддержат предложение инициативной группы по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта, что есть благоприятные обстоятельства, связанные с решением различных организационных вопросов открытия специального счета и уплаты взносов на специальный счет, организации самого ремонта - рекомендуем активу собственников вынести вопрос о выборе специального счета для формирования фонда капитального ремонта на общее собрание.