

# КОПИЛКА



## Забайкальский край

Ежемесячное издание Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов

### ФЕДЕРАЛЬНЫЕ НОВОСТИ

## «Финансировать капремонт только из бюджета не совсем справедливо»,

— министр строительства и ЖКХ Михаил Мень в интервью «КП»



Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Михаил Мень ответил на вопросы журналиста «Комсомольской правды». В частности, он прокомментировал норму законодательства об уплате взносов на капитальный ремонт на общий счет регионального оператора.

«Это как касса взаимопомощи в советское время, но у вас есть выбор - можно создать специальный счет дома, закон позволяет это сделать. Нравится нам или нет, но во всем мире владельцы квартир участвуют в ремонте своего дома», - пояснил министр.

«Финансировать только из бюджета, во-первых, и возможности нет, да и не совсем это справедливо. Представьте, бабушка, которая живет в своем сельском доме, который построил ее муж, отец или дед, она же не приходит к вам и не говорит: отремонтируйте мне крышу. Есть только узкие категории социально-незащищенных людей, которым местная администрация может помочь. Ведь люди, проживающие в частном секторе, тоже платят налоги, из которых формируется бюджет, и брать из этого бюджета средства на ремонт только многоквартирных домов

несправедливо к людям, проживающим в частных домах», - рассказал Михаил Мень.

«У нас, - добавил глава Минстроя России, - заложено в законе две нормы. Одна - специальный счет дома, когда жители открывают счет своего дома, есть особые требования к банкам, открывающим такие счета. И жители сами решают, на что тратить эти деньги. И в какой последовательности. Второй сценарий - взнос в общий котел регионального оператора. И, как правило, когда меня знакомые спрашивают - что делать? - отвечаю: если дом новый, то, конечно, надо открывать индивидуальный специальный счет. А если дом старый, то выгоднее встать в очередь в общий «котел». Тогда очередь быстрее дойдет. И вы можете уговорить своих соседей собраться на общее собрание, и решить - какая модель капремонта вам больше подходит».

«...мы подталкиваем наших граждан к тому, чтобы они сами через общее собрание распоряжались своими средствами, у нас страна с самым большим количеством владельцев жилья - более 80%, но настоящими собственниками, мы, к сожалению, пока не стали», - подчеркнул Михаил Мень.

Источник: kp.ru.

По данным на 07.04.16 г.:

на общем счете регионального оператора  
245,1 млн рублей,

на специальных счетах 105,9 млн рублей.

Всего накоплено взносов за 2014-2016 гг.  
351 млн рублей.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ - 2016

## Будущее — за активными собственниками



Сегодня в Чите проходит Жилищный форум Забайкальского края «Как сохранить дом?». Ответ на этот вопрос вполне очевиден — бережно относиться к своему имуществу и, конечно, исполнять обязанности по его содержанию.

Именно на активных и ответственных собственников делает сегодня ставку Минстрой России в Стратегии развития отрасли ЖКХ до 2020 года, поскольку кому, как не им, известны все проблемы каждого конкретного многоквартирного дома, и кто, как не они, в первую очередь заинтересован в безопасности

и комфортности своего проживания.

Стоит отметить, что в Забайкальском крае таких собственников, готовых взять управление домом в свои руки, год от года становится все больше. Люди активнее участвуют в общих собраниях, определяют старших по подъездам, создают советы МКД и товарищества собственников жилья. Они готовы самостоятельно решать и такие серьезные вопросы, как капитальный ремонт многоквартирного дома, поэтому переводят свои накопления на специальные счета и планируют собственными силами либо с помощью управляющих

компаний распоряжаться взносами, проводить капремонт, не дожидаясь очереди. Яркий пример тому — город Краснокаменск, второй по величине после Читы, где жители всех 203 многоквартирных домов приняли решение формировать фонды капитального ремонта на специальных счетах, открытых на имя местной УК.

Надеемся, что Жилищный форум Забайкальского края — 2016 определит и других неравнодушных забайкальцев, понимающих свою меру ответственности за имущество в многоквартирных домах и способных активнее участвовать в их жизни.



Адрес Забайкальского фонда капитального ремонта многоквартирных домов:  
г. Чита, ул. Амурская, 106 (вход со двора).  
Дом находится на отрезке между улицами Бутина и Журавлева, рядом с Кафедральным собором.  
Телефоны: 41-42-17 — «горячая линия»;  
41-40-14 — приемная;  
41-46-61 — вопросы по формированию квитанций.  
Официальный сайт: [fondkr75.ru](http://fondkr75.ru), e-mail: [mail@fondkr75.ru](mailto:mail@fondkr75.ru)

График приема граждан специалистами фонда:  
Ежедневно с 8.00 до 17.15, обед с 12.00 до 13.00.  
Пятница — неприемный день (работа с документами).  
График приема граждан руководством фонда  
(запись по телефону 41-40-14 или лично в приемной):  
Генеральный директор — среда с 14.00 до 17.00.  
Заместитель генерального директора  
— четверг с 14.00 до 17.00.

ОТ ПЕРВОГО ЛИЦА

## Александр Бутырский: Фонд делает все, чтобы рационально использовать средства



Врио министра территориального развития Забайкальского края Александр Бутырский прокомментировал заявления отдельных собственников о незаконности взимания платы за капитальный ремонт.

По словам врио министра, граждане, став собственниками жилья, приобрели не только права на недвижимое имущество, но и обязанности по содержанию его в надлежащем состоянии, в том числе по проведению капитального ремонта.

«У себя в квартире каждый проводит ремонт и никому вопросов не задает. Но в многоквартирном доме есть места общего пользования, кровля, подвалы, инженерные сети и т.д., которые нужно ремонтировать сообща. И вот тут начинают возникать проблемы. Одному хочется сделать кровлю, второму электрику, третьему не

хочется делать ничего», - заметил Александр Бутырский.

«Государство, - добавил он, - не может постоянно нести бремя содержания многоквартирных домов, с 2013 года оно полностью переложено на собственника жилья с небольшим участием государства.

И тогда люди сказали: «Пусть сначала отремонтируют, а мы подумаем, платить или нет». Действительно, оплата подрядной организации за капитальный ремонт происходит по результатам выполненной работы, не ранее. Но сначала нужно накопить на ремонт. Конечно, никто не запрещает гражданину пойти, взять в банке кредит и оплатить капитальный ремонт одномоментно, но на это мало кто идет, потому что люди понимают, что в дальнейшем придется платить большие проценты».

Как рассказал Александр Бутырский, региональные операторы созданы именно из-за неготовности большинства собственников нести ответственность за свое имущество. «Задача-то фонда в чем заключается? В том, чтобы организовать систему сбора денежных средств и распоряжаться ими

на первом этапе. А дальше жильцы каждого дома будут самостоятельно копить на капитальный ремонт на специальных счетах. Накапливайте деньги на ремонт своего дома сами и сами принимайте решение, когда вы будете ремонтировать и что будете ремонтировать», - пояснил врио министра.

«Фонд придумала явно не Кирсанова Евгения Валентиновна, - заявил Александр Бутырский. - На этапе, когда региональные операторы только создавались, очень трудно было найти человека, который согласился бы стать руководителем этого фонда, потому что непросто распоряжаться денежными средствами такой массы собственников. И я хочу гражданам ответственно заявить, что ни одной копейки средств, которые мы вкладываем в проведение капитального ремонта, не идет на содержание сотрудников фонда капитального ремонта. Все деньги выделяются из бюджета края, причем далеко не в том объеме, который на сегодняшний день необходим. Региональный оператор в настоящий момент нуждается в финансировании, чтобы выполнить такие простейшие функции, как печать квитанций. Я хочу вам заявить, что Евгения Валентиновна и все ее сотрудники ведут себя так, чтобы сохранить и как можно рациональнее использовать денежные средства, которые собственники собрали».

ВАШ ВЫБОР

## Свыше 20% многоквартирных домов в крае накапливают взносы на спецсчетах



Собственники более чем 20% МКД, вошедших в долгосрочную Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края, формируют фонды капремонта на специальных счетах.

Из 4514 многоквартирных домов, обозначенных в программе, 645 накапливают средства на специальных счетах, открытых на имя регионального оператора. Еще 310 МКД формируют фонды капитального ремонта на спецсчетах управляющих компаний и ТСЖ. Получается, что такую форму накопления предпочитают сегодня собственники 955 многоквартирных домов, или 21% от их общего количества в долгосрочной программе. К слову, в соседней Республике Бурятия данный показатель на сегодняшний день составляет всего порядка 5% - 210 МКД из 4370-ти подлежащих капремонту.

В настоящий момент работа по открытию специальных счетов в регионе продолжается. Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов в минувшем месяце направил в Сбербанк России свыше 150 протоколов собрания собственников МКД об открытии специальных счетов. В случае положительного решения банка уже к концу апреля количество многоквартирных домов, собственники которых изъявили желание создать спецсчет и проводить капитальный ремонт самостоятельно,

составит в крае порядка одной четверти от общего числа МКД, подлежащих капитальному ремонту.

Напомним, что собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

При выборе первого способа накопления собственники самостоятельно занимаются организацией капитального ремонта, выбирают подрядную организацию и заключают с нею договор. Взносы, поступающие на спецсчет многоквартирного дома, тратятся на капремонт исключительно данного МКД, который в таком случае может проводиться досрочно - при достаточности средств. Владельцем специального счета может быть УК, ТСЖ, ЖК или региональный оператор.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Причем, если решение о переходе с «котла» на спецсчет принимают все МКД, расположенные на территории одного городского поселения, оно вступает в силу уже через месяц. Для отдельных домов срок перехода составляет в Забайкальском крае шесть месяцев.

РЕЙДЫ

## Активисты ОНФ осмотрели отремонтированные дома

Члены забайкальского отделения Общероссийского народного фронта побывали в многоквартирных домах Читы, капитальный ремонт которых был проведен в 2015 году.

«Фронтвики» совместно с представителями Забайкальского фонда капитального ремонта, управляющих компаний

и подрядных организаций оценили осведомленность собственников о проведении ремонтных работ в домах, а также удовлетворенность их качеством.

На каждом объекте активисты ОНФ проводили анкетирование жильцов, поднимались на крыши, спускались в подвалы, чтобы составить объективное мнение о той работе,

которая была проделана региональным оператором, техническим заказчиком - администрацией городского округа «Город Чита» - и подрядчиками для улучшения качества жизни читинцев. Кроме того, членам Общероссийского народного фронта была представлена вся необходимая документация по отремонтированным МКД.

СОТРУДНИЧЕСТВО

## В Забайкальском фонде капремонта создан общественный совет

В Забайкальском фонде капитального ремонта МКД создан общественный совет, в состав которого вошли 29 забайкальцев.

Среди членов общественно-общественного совета - представители некоммерческих организаций региона, управляющих компаний, ТСЖ, старшие по домам и другие активные собственники из г. Чита, г. Нерчинск, г. Петровск-Забайкальский, п. Атамановка, п. Новокручининский, п. Дара-

сун, п. Забайкальск, с. Верх-Усугли и с. Кыра.

Первое организационное заседание совета состоялось 12 марта. Его председателем общим количеством голосов избран руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ по Забайкальскому краю Игорь Орлов. Кроме того, на заседании была сформирована координационная рабочая группа, которая уже определила круг первоочередных вопросов для дальнейшего обсуждения с

коллегами и специалистами фонда.

Общественный совет при Забайкальском фонде капитального ремонта многоквартирных домов создан для привлечения общественности к деятельности регионального оператора, осуществления общественного мониторинга за реализацией региональной программы капитального ремонта, взаимодействия с собственниками многоквартирных домов, расположенных на территории края

ИТОГИ

## Ремонтная кампания 2015 года завершена

Правлением госкорпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ - рассмотрен годовой отчет за 2015 год, поступивший от Забайкальского края, сообщает Управление по связям с общественностью ГК ФСР ЖКХ.

В отчете, представленном регионом, содержится информация о ходе реализации адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, ре-

зультатах выполнения краткосрочного плана капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и о выполнении условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Что касается мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках реализации краткосрочного плана на 2014-2015 годы, правление Фонда признало их выполненными в полном объеме.

### Сводный анализ способов формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов на 01.04.2016г.

№п/п	Способы формирования фондов на капитальный ремонт	ВСЕГО		г. Чита		Районы Забайкальского края	
		ШТ	% от ДПКР	ШТ	% от формирования	ШТ	% от формирования
1	Дома на счете регионального оператора	3559	79	1608	45	1951	55
2	Дома на специальных счетах, владелец-региональный оператор	645	14	432	67	213	33
3	Дома на специальных счетах, владелец-ТСЖ, УК и др.	310	7	93	30	217	70
4	Всего домов в ДПКР*	4514	100	2133	47	2381	53

\*— Долгосрочная региональная программа капитального ремонта

#### ТОЧКА ЗРЕНИЯ

## Капитальный ремонт: платить или не платить?

**Однозначно платить. Хватит умничать, опомнитесь! Надо ли вам, чтобы к вам пришли приставы? Надо ли, чтобы вы оплачивали пени, судебные издержки? Надо ли, чтобы соседи смотрели на вас, как на врагов? И, наконец, надо ли вам нести ответственность за срыв капитального ремонта вашего дома из-за отказа от 90-процентной оплаты взносов?**

Люди, задумайтесь, опомнитесь. У нас теперь есть возможность привести в порядок свой дом, не допустить срыва тепло-снабжения и электроснабжения, доведение его до аварийного состояния.

Проведя анализ оплаты за капитальный ремонт по свое-

му дому и опросив собственников, пришел к выводу - вообще-то люди согласны оплачивать взносы, но у них есть сомнения, что деньги могут разворовать, что они уйдут не на те цели, что собственники не доживут до капитального ремонта. Еще есть категория обеспеченных жильцов, не желающих отдавать свои кровные деньги.

А если подумать, то хочется жить в доме красивом, теплом, в котором не бывает аварий, не искрит электропроводка и не протекает крыша. Не доживем мы, доживут дети, внуки. Вспомнят о нас, что берегли квартиры, жили в радости, не стыдясь за свою жадность.

Те, кто сомневается, что все деньги идут строго на капитальный ремонт, приходите в фонд

лично - двери открыты по ул. Амурская, 106, где вам все расскажут и покажут документы.

Нужно, чтобы гордость была и высокое сознание за свой дом. Нужно понять, что капитальный ремонт дома делается для нас, нашего спокойствия и благополучия. Так что давайте платить, тем более что это не такая уж неподъемная ежемесячная плата, если не запускать. Оснований не платить нет. Все популистские заявления в предвыборный период пустые. Политики думают не о вас, а о собственных рейтингах, чтобы набрать больше голосов.

*Александр РАЧКОВ,  
председатель совета дома  
по ул. Ленинградской, 75,  
пенсионер.*

#### ЛИКБЕЗ

## Текущий и капитальный — в чем разница

Федеральным Законом от 25.12.2012 года № 271-ФЗ Жилищный Кодекс Российской Федерации дополнен разделом IX, где утверждены положения по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В связи с вводом с 1 июля 2014 года платы за капитальный ремонт МКД от собственников помещений в многоквартирных домах стали поступать вопросы о том, чем отличается капитальный ремонт от текущего?

Текущий ремонт отличается от капитального видом и характером выполняемых работ. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Капитальный ремонт - это совокупность работ и мероприятий, направленных на замену или восстановление отдельных конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования дома. Например, полная замена на кровли, ремонт систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, отопления, ремонт фундамента и подвальных помещений и т.д.



К текущему ремонту относятся работы, направленные на поддержание конструкций, а также инженерного оборудования дома в технически исправном эксплуатационном состоянии. Текущий ремонт - это ремонт, который выполняется в плановом порядке и заключается в проведении работ, которые направлены на защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа и разрушений. Это работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Например, покраска, побелка, штукатурка стен и по-

толков, ремонт окон и дверей, покраска труб и приборов и т.д.

Ответственность за выполнение текущего ремонта лежит на лицах, осуществляющих управление многоквартирным домом, в соответствии с тем какой способ управления своим общим имуществом выберут собственники многоквартирного дома.

Приведем пример: заплаты на кровле - это текущий ремонт, замена всей кровли - капитальный. Возьмем ремонт панельных швов. Это элемент несущих конструкций дома. Если они меняются целиком - это капитальные работы. Ну, а если ликвидируются единично возникшие дыры и трещины в них - текущий.

Капитальный ремонт дома подразумевает ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизация, он включает работы, охватывающее все здание в целом (в комплексе).

Текущий ремонт жилого дома - это устранение неисправностей элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей.

*Материал подготовлен специалистами Государственной жилищной инспекции Забайкальского края.*

#### КОЛОНКА РЕДАКТОРА

## Спецсчет или деприватизация:

какой вариант выберут противники «общего котла»?

Озвучивать исключительно негативную информацию в этот выборный год для отдельных политических партий и ангажированных ими журналистов, видимо, становится нормой. Любые новости со знаком минус с удовольствием тиражируются СМИ, а сведения, которые носят объективный характер и были бы действительно полезны для населения, к сожалению, публикуются на возмездной основе. В итоге испытывающие информационный голод забайкальцы незаметно для себя оказываются вовлеченными в политический пиар, продуктом которого являются не факты, а оценочные суждения и популистские высказывания.

Между тем, даже среди откровенно заказных материалов порой встречаются тексты, которые, если закрыть рукой громкие «разоблачительные» заголовки, на самом деле в очередной раз подтверждают законность существующей системы капитального ремонта.

Возьмем, к примеру, номер газеты «Справедливая Россия» от 15 марта 2016 года, где капремонту посвящена целая статья на четвертой странице. В публикации ни слова не говорится об отсутствии у собственников помещений в многоквартирных домах обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. В данной статье речь идет о формировании фондов капитального ремонта МКД на общих счетах региональных операторов, так называемых «котловых». Такая модель накопления предполагает перекрестное субсидирование, против чего и выступает вышеназванная политическая партия. Между тем, ее представитель - председатель комитета Госдумы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Галина Хованская - подчеркивает: «Мы не запрещаем «общий котел», но граждане должны выразить свою волю». Более того, в другой статье, опубликованной в газете «Справедливая Россия» ранее, говорится: «...не оплачивать счета, пока не будет отменен закон, нельзя».

Если гражданин против накопления взносов на общем счете регионального оператора и направления средств жильцов одного МКД на капитальный ремонт других, ему следует инициировать общее собрание собственников своего многоквартирного дома, в ходе которого принять решение о переводе накоплений на специальный счет, открытый либо на имя Забайкальского фонда капремонта, либо на имя УК или ТСЖ. Отметим, что такое решение в нашем регионе приняли на сегодняшний день собственники уже порядка тысячи МКД, что составляет 22% от общего количества многоквартирных домов, включенных в долгосроч-



ную региональную программу капитального ремонта. При этом срок перехода с «котла» на спецсчет составляет в Забайкальском крае не два года, как говорится в публикации, а шесть месяцев с момента предоставления региональному оператору протокола общего собрания собственников, в ходе которого принято соответствующее решение. Более того, если свое желание формировать фонд капитального ремонта на специальном счете изъявляют собственники всех МКД, расположенных на территории одного населенного пункта, в таком случае срок перехода составляет один месяц. Яркий пример такого перехода - г. Краснокаменск, где на специальные счета переведены все 203 многоквартирных дома. Их накопления уже поступили с общего счета регионального оператора на спецсчета, открытые на имя местной управляющей компании. Данный факт лишь подтверждает слова Галины Хованской о том, что россияне «хотят жить комфортно и готовы собирать деньги на капремонт», поскольку треть зданий в стране была построена до 1970 года, после чего на протяжении 20 лет средства на капремонт не выделялись, в итоге в нем нуждаются примерно 50% жилищного фонда.

Из публикации следует, что альтернативой ежемесячной оплате взносов на капитальный ремонт Галина Хованская видит долгосрочные льготные кредиты для собственников, что практикуется в странах Европы. Однако пока такая норма в России не действует, поэтому депутат Госдумы напоминает населению о другом способе снять с себя обязательство по уплате взносов - деприватизировать жилье, «тогда государство как собственник будет платить взносы и ремонтировать его».

Если собственники Забайкальского края не хотят формировать фонды капитального ремонта на общем счете регионального оператора или не в состоянии нести дополнительные расходы на содержание общего имущества в многоквартирных домах, им следует рассмотреть перечисленные выше варианты решения данного вопроса и выбрать для себя наиболее оптимальный.

# Специальный счет: особенности и преимущества

## СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА — «ОБЩИЙ КОТЕЛ»

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

## «ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ОСНОВНЫЕ ЧЕРТЫ

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным оператором)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляются владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту — по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения*

\* В Забайкальском крае срок перехода с «котла» на спецсчет составляет полгода для отдельных МКД и месяц для всех МКД, расположенных в одном населенном пункте.

**Владельцем специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:**

**1** ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.

**2** Жилищный, жилищно-строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).

**3** Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).

**4** Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

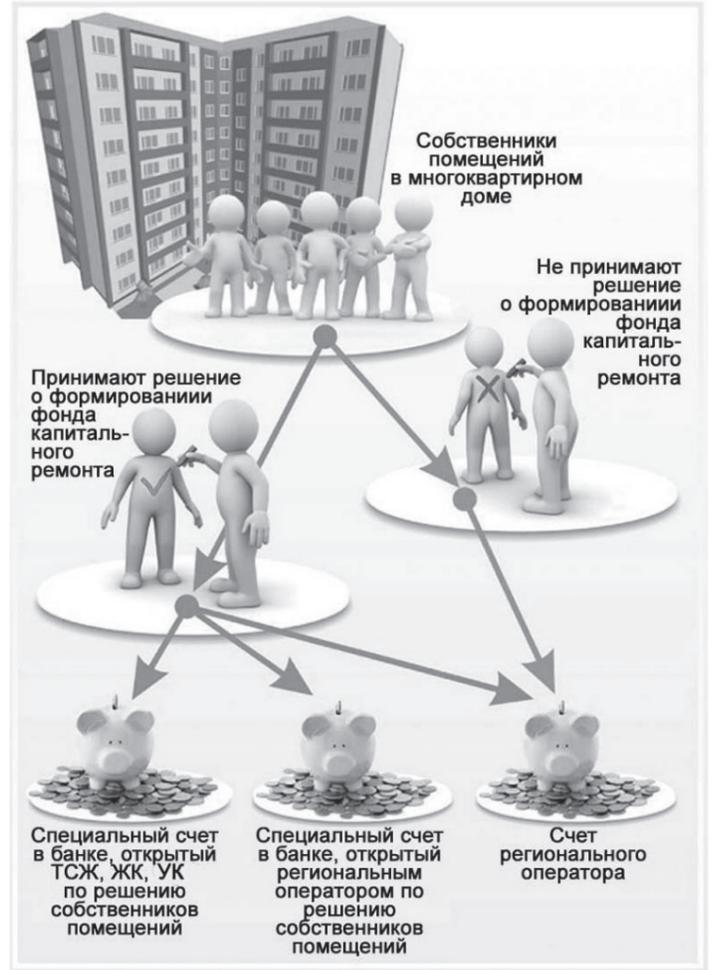
Не важно, на чье имя открыт счет, средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

*Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накопят требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.*

*С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел». В случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50% от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции. Мониторинг собираемости взносов по открытым спецсчетам ГЖИ проводит ежемесячно.*

**Как правильно выбрать спецсчет на капремонт?**

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, вы-



брав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы.

Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

**1** Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).

**2** Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).

**3** О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).

**4** О выборе владельца специального счета.

**5** О выборе кредитной организации, в которой бу-

дет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.

**6** О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, вести претензионно-исковую работу с должниками) — при обязательном согласии этого лица.

**7** Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования, и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в заочной форме. После того как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем оригинал этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

<p>Ежемесячная газета «Капиталка. Забайкальский край» Учредитель: Некоммерческая организация «Забайкальский фонд капитального ремонта многоквартирных домов» Адрес учредителя и издателя: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д. 106.</p>	<p>Газета зарегистрирована в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Забайкальскому краю. Номер регистрации ПИ № ТУ75-00196. Дата регистрации 2 июня 2014 года.</p>	<p>Распространяется бесплатно. При перепечатке ссылка на издание обязательна. Адрес редакции: 672000, Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, д. 106 Гл. редактор: Прокопец М.С. Пишите нам: <a href="mailto:pressa@fondkr75.ru">pressa@fondkr75.ru</a> Звоните: *7(3022) 41-40-14</p>	<p>Отпечатано в типографии ООО Типография «Полиграф-Сервис» Адрес: 672000, Забайкальский край г. Чита, ул. Амурская, 36. Номер подписан в печать по графику 11.04.16 в 10.00 фактически 11.04.16 в 10.00 Тираж 20 000 экз. Заказ № 281</p>
--	--	---	--