

## **Газета.Ру, 27.04.2015. «Каждый собственник несет ответственность за свой дом»**

27.04.2015

В июле москвичи первый раз заплатят взносы на капитальный ремонт, а до 29 мая они должны выбрать способ накопления средств. О том, как завести специальный счет для своего дома, сделать ремонт раньше срока и «заработать» на своих накоплениях, в интервью «Газете.Ру» рассказала руководитель дирекции по работе с муниципальными проектами Банка Москвы Ирина Булгакова.

### **— С июля москвичи будут платить взносы на капитальный ремонт, а сейчас им нужно определиться со способом накопления. Как сделать правильный выбор?**

— Москвичи до 29 мая должны принять решение, каким образом они будут накапливать средства на капитальный ремонт. Есть два способа — накопление у регионального оператора в общем фонде либо специальный счет для каждого дома.

Те собственники, которые не выберут спецсчет, будут перечислять деньги на общий городской счет, он открыт в казначействе Москвы. По нашим оценкам, около 70% москвичей по разным причинам не будут открывать спецсчет. Деньги, которые попадают на общий счет в казначействе, уже в следующем году будут направлены на капремонт домов,ждавших своей очереди. То есть люди будут сдавать деньги на капремонт своего дома, но тратиться они будут в первую очередь на другие дома.

Чтобы открыть специальный счет, за это должны проголосовать две трети собственников дома. Они должны выбрать, кто будет открывать счет, в каком банке и как будет проходить перечисление. Преимущество этого способа в том, что деньги собираются на конкретный дом и собственники сами решают, когда и в каком объеме им проводить работы, какую подрядную организацию выбрать.

### **— Кто может быть представителем собственников и на кого можно оформить счет?**

— Он может быть оформлен на представителей ТСЖ или управляющую компанию (УК). Этого не надо бояться: она не сможет использовать деньги без решения собственников, которые опять должны будут собраться и проголосовать за любые операции по счету. И деньги могут быть потрачены только на капитальный ремонт. Если УК разорится или уйдет с рынка, счет не арестовывается, он остается за домом, а жители могут быть уверены в сохранности денег. Также владельцем может быть тот самый региональный оператор — Фонд капитального ремонта (ФКР) Москвы, которому можно поручить управлять спецсчетом дома, при этом сам счет не потеряет своих преимуществ (о них расскажем далее).

### **— Как собственникам, которые захотят открыть спецсчет, правильно оформить свое пожелание?**

— Требования можно посмотреть у нас на сайте — там написано, как правильно провести собрание и оформить протокол, на сайте ФКР также есть эта информация. Инициаторами собрания могут быть ТСЖ, УК, правительство города Москвы или кто-то из жителей. Собственники должны обсудить и зафиксировать способ накопления, банк, виды работ, на которые будут накапливаться средства, — минимальный перечень в соответствии с законом города обязательно должен войти, но можно еще какие-то работы добавить. То же самое со взносами: есть минимальный взнос 15 руб./кв. м, но собственники по своему желанию могут платить и больше.

### **— А сроки ремонта в случае со спецсчетом меняются? Могут собственники провести ремонт раньше, чем подойдет срок дома?**

— Да, могут. Работы проводятся по желанию собственников, если они примут общее решение. Сейчас программа принята на 35 лет, можно зайти на сайт ФКР Москвы, найти свой дом, посмотреть, когда его ремонт по плану. Я свой нашла: его отремонтируют в 2038 году, меня это, конечно, не устраивает. Можно ждать 20 лет и делать полностью капитальный ремонт сразу всего, а можно постепенно менять самое необходимое, но это только если открыт спецсчет. Тем более ни в одном банке проценты на накопления никогда полностью не покрывают инфляцию, так что нет смысла ждать 20–30 лет и копить эти деньги. Целесообразнее подкопить два-три года и заменить то, что требует ремонта уже сейчас, лифты или крышу, у каждого дома свои нужды.

Кроме того, у некоторых банков уже появились, а у других наверняка появятся программы кредитования собственников под списание в последующем денег со специального счета. Так что можно сделать ремонт в кредит, жить уже в хорошем доме и гасить потом этот заем с того же специального счета.

### **— Взяв кредит, собственники будут потом платить больший взнос?**

— Нет, больше платить не надо. Конечно, проценты банк возьмет, но сумма взноса не изменится, просто срок будет больше, чем если бы взносы выросли. За счет взносов собственники имеют право покрывать проценты по кредиту, это не запрещено.

Сразу, конечно, кредит никто не даст — собственники должны хотя бы полгода выплачивать взносы, чтобы банк оценил, хорошая ли собираемость.

#### **— Сумма, которая копится собственниками на спецсчете, индексируется?**

— Нет, она не индексируется, но на остатки могут начисляться проценты, они зависят от условий в каждом банке. В Банке Москвы будут начислять 3% «на остатки», если счет просто открыт и на него просто собирают деньги. Но если человек, который отвечает за счет, будет с ним «работать», заработок можно увеличить. Для этого нужно будет заключать договор на так называемый неснижаемый остаток. Это похоже на депозит: мы договариваемся, что накопленные деньги или их часть в течение определенного срока сниматься не будут. И тогда банк дает больший процент, он равен ставке по депозитам для юридических лиц, сейчас это порядка 12%. Это совсем другие проценты, с этим можно работать и на этом можно зарабатывать.

#### **— Но если дом новый, то вряд ли понадобится капремонт сразу, к тому же сейчас у новостроек есть гарантия. А взносы на капремонт платят все собственники, независимо от того, старый дом или новый...**

— Конечно, и поэтому таким собственникам вообще не надо ничего придумывать, надо расположить эти деньги на спецсчете под неснижаемый остаток на длительный срок под хороший процент.

#### **— А с этих доходов не надо будет платить налог?**

— Нет, это не деньги физических лиц, хоть собирают их и собственники. Это деньги дома, поэтому налоги платить не надо. Но надо и понимать, что, продавая квартиру, вы не сможете забрать свои взносы: они останутся за этой квартирой, а не за вами. А те, кто покупает квартиру, купят ее вместе с переплатами или долгами.

#### **— Спецсчет — это популярная услуга, люди уже начали обращаться?**

— У нас уже около 1000 спецсчетов по всей стране и больше 50 в Москве. При этом спецсчет можно открыть только в том банке, у которого есть представительство в вашем регионе. Наш банк представлен в 27 субъектах, поэтому мы можем работать только в них. А вообще от 7 до 20% жителей в регионах для накоплений средств на капитальный ремонт открывают именно спецсчета.

#### **— У нас часто люди не укладываются в сроки, затягивают с принятием решения. Могут ли они после 29 мая выбрать спецсчет или, например, год оплачивать взносы на общий городской счет, а затем все-таки передумать?**

— Собственники, даже после того, как начнут уплачивать взносы на общий городской счет в ФКР, в любой момент имеют право передумать, провести общее собрание, открыть спецсчет и написать в ФКР об этом, попросив, чтобы уже накопленные деньги были перечислены на этот новый спецсчет. ФКР не имеет права отказать, но деньги он перечислит не сразу, а приблизительно спустя год. Такой порядок установлен потому, что мы сдаем деньги, фонд рассчитывает план капитального ремонта на следующий год и ему нужно понимать, сколько денег пойдет из фонда, сколько понадобится из бюджета. И на наши деньги фонд уже рассчитывает какие-то работы, поэтому, пока бюджетный год не закончится, нам деньги не возвратятся. А на следующий год уже фонд сделает расчет, сколько денег он должен перевести на спецсчет, и они обязательно будут переведены. То есть возможно принять решение позже, только исполнение будет около года. Но все деньги, уплаченные собственниками дома, будут полностью возвращены.

#### **— А могут ли собственники на общем собрании решить открыть спецсчет, но не уплачивать взносы до срока начала капремонта?**

— Взносы на капремонт — это обязательный платеж, и не оплачивать его нельзя. Если за полгода на счете ноль, никто не платит, то жилищная инспекция может выдать предписание о закрытии спецсчета. А все деньги, если кто-то все-таки сдавал, попадают в общий котел. После этого городской Фонд капремонта будет истребовать долги с собственников, они также отправятся на общий городской счет, а собственники будут ждать своей очереди на капремонт в общем порядке.

#### **— Сколько процентов собственников должны платить, чтобы этого не случилось?**

— Должен быть уровень платежной дисциплины такой же, как в среднем по ЖКХ, а это в среднем около 90%. Мне кажется, что соседи должны спрашивать друг с друга, почему одни платят за капремонт, а другие — нет, ведь это же общий дом! Такой культуры у нас еще нет, но постепенно появляется, и это правильно, это наша общая ответственность.

К тому же для неплательщиков предусмотрены пени, и они тоже будут зачисляться на специальный счет.

Еще счет может быть изъят, если дом должен быть отремонтирован, допустим, в 2016 году, мы выбрали спецсчет, но не проводим собрания, чтобы обсудить, какие работы будут вестись. То есть сроки подходят, а люди свое право по ремонту не реализовывают. Жилищная инспекция может потребовать, чтобы деньги были переведены в городской фонд, и тогда уже эта организация займется проведением капремонта.

**— То есть если открыт спецсчет, раньше срока ремонт можно сделать, а позже — нет?**

— Да, все верно. Городская программа капремонта рассчитана так, что в ней указаны сроки, до наступления которых обязательно должно быть проведено обследование состояния дома и по результатам обследования проведен необходимый объем ремонтных работ. Многоэтажный дом — это объект, который может вызвать опасность как для жителей, так и для тех, кто проходит мимо. Он же упасть может, или крышу может снести. Каждый собственник несет ответственность за свой дом, так всегда было, но пока не все это понимают.

**— Есть ли какая-то разница в процедуре уплаты? Будет отдельная квитанция для банка или строчка в общей платежке?**

— В Москве принято решение, что это будет отдельная строчка в едином платежном документе. Исключение может быть сделано, если ТСЖ решит убрать такую строчку и сами жители за это проголосуют. Но я в этом не вижу смысла, мне кажется, это неудобно, к тому же практика показывает, что чем больше квитанций, тем больше процент неплательщиков.

**— Смогут ли собственники выбирать подрядчиков и материалы для ремонта?**

— Если это спецсчет, то выбирать будут только собственники, они могут где-то проконсультироваться, изучить информацию на сайте ФКР о тех подрядчиках, которые у него работают, но решение будет только за ними. Если средства накапливаются на общем городском счете, то городской фонд будет сам разрабатывать требования, объявлять конкурс на выбор подрядчика и определять цену подрядных работ.

**— Велось обсуждение в свете популярной темы санкций и импортозамещения, в частности предлагали использовать в рамках программы капремонта только отечественные лифты. То есть собственников, открывших спецсчет, это не коснется?**

— На спецсчет это не распространяется, собственники будут иметь полное право выбирать. Единственное исключение — это программы с софинансированием из бюджета. Если будут использоваться бюджетные средства, могут возникать такие ограничения. Важно отметить, что если регион или город Москва примет решение о бюджетном софинансировании, то его получают в равной мере и собственники, открывшие спецсчет, и собственники, уплачивающие взносы на общий городской счет, — это прописано в федеральном законе. То есть никто не говорит, что, если вы перешли на спецсчет, значит, вам не будет никакой поддержки. Она будет одинаковой и тем, и тем в зависимости от квадратных метров, износа дома и других характеристик, но только в сроки, установленные городской программой капитального ремонта. И вот если государство даст дому поддержку, оно может и свои условия выдвинуть как по подрядчикам, так и по материалам. Если вы все делаете своими деньгами, навязать вам какие-то условия не смогут. Стимулировать смогут, а навязать — нет.

---

Адрес страницы: <http://fond.mos.ru/presscenter/media-about-the-fund/detail/1804907.html>

---

[Фонд капитального ремонта г. Москвы](#)