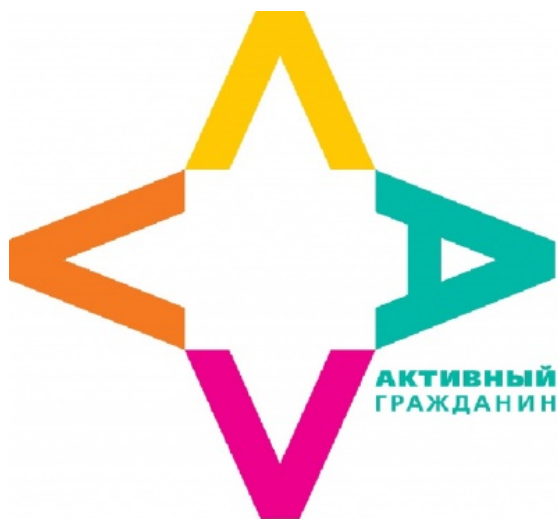


Активный гражданин, 19.10.2015. Спецсчет для вашего дома. Кому поможет город?

20.10.2015

[Москва упростила порядок изменения способа накопления средств на оплату капремонта. Каков порядок перехода от регионального оператора на специальный счет? Эксперты отвечают москвичам.](#)



Спецсчет для вашего дома.
Кому поможет город?
www.ag.mos.ru

Ознакомившись с документами по капитальному ремонту, мы провели собрание жильцов для определения способа формирования фонда капитального ремонта. Спецсчет тем хорош, что на нем аккумулируются наши средства для проведения капремонта, и мы можем изменять сроки его проведения по решению собственников и, соответственно, провести капитальный ремонт не через 30 лет, а через 10-15. Поэтому большинство собственников нашего дома проголосовало за спецсчет. Насколько я знаю, в соседних домах денежные средства на капремонт перечисляют сейчас на общий счет, в «общий котел». Это замечательно, что теперь с «общего котла» на спецсчет можно перейти за три месяца (2 года — это был слишком большой срок), если решение принято, то этот вопрос достаточно быстро решится на практике. Но могу сказать, что полностью это проблему не решит, потому что мы всегда сталкиваемся с процедурой проведения собраний. Очное собрание, как правило, кворума не имеет, тем более что кворум по вопросу капремонта заявлен 2/3 от общего числа голосов собственников. Практически в любом доме невозможно собрать очное собрание, которое имело бы кворум. Могу сказать, что использовать можно только заочную форму проведения собрания и, чтобы собрать 2/3 голосов, нужно минимум 2 месяца. Для того чтобы только выработать общее решение, надо по подъездам с людьми заниматься не меньше месяца. У нас получилось это сделать, потому что у нас дом одноподъездный — нам чуть легче, и вся процедура принятия решения по формированию фонда капремонта заняла полтора месяца. **Вера Овсянникова**

Председатель совета дома №34 по ул. Зорге

Николай Редько

Ответственный секретарь Общественно-консультативного Совета по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями

Сегодня граждане имеют право формировать фонд капитального ремонта консолидировано в рамках регионального Фонда капитального ремонта многоквартирных домов («общий котел») либо на специальном счете в банке, открытом для конкретного дома. Ограничение в 2 года по переводу средств фонда капитального ремонта дома из регионального оператора на спецсчет являлось завышенным и ограничивало возможность перехода. Правительство Москвы, в рамках своей компетенции, понизило данный порог, тем самым облегчив жителям изменение способа формирования Фонда капремонта. Мы также положительно оцениваем деятельность Правительства Москвы, направленную на помощь жителям в осознанном выборе способа формирования спецсчета и изменение этого способа через оказание помощи в проведении собраний и сборе документов. Однако для жителей Москвы очень важно не только выбрать способ формирования фонда капитального ремонта, но и понимать, что и как будет происходить дальше. Если жители дома выбирают спецсчет, а отдельные работы по капитальному ремонту им надо проводить через 3-4 года, то очевидно, что необходимых денег они не успеют собрать.

Александр Сидякин

Заместитель председателя комитета Госдумы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, руководитель проекта «Школа грамотного потребителя»

Выбор в пользу спецсчета или накопления у регионального оператора всегда должен быть осознанным. Спецсчет позволяет копить исключительно на нужды своего дома, отслеживать платежную дисциплину, самостоятельно планировать проведение ремонтных работ, предусмотренных программой, получать кредитную поддержку и досрочно выполнять необходимые работы. Но не для каждого дома подойдет спецсчет, и до принятия решения нужно все хорошо просчитать. Важно не принять за собственников решение, а помочь, в случае необходимости, правильно провести общее собрание и оформить необходимые документы. Методическая поддержка города, безусловно, облегчает заботы инициативной группы собственников и позволяет сосредоточиться на обсуждении содержательных вопросов и принятии верных решений.

Александр Козлов

Исполнительный директор «Школы грамотного потребителя»

Жилищный кодекс в целом делает равными условия по накоплению либо у регионального оператора (в так называемом «общем котле»), либо на специальном счете. Выбор остается за собственниками. Самое главное, чтобы решение, которое они принимают, носило обдуманый характер. Первый шаг, который должны сделать собственники, — посмотреть региональную программу капремонта и найти в ней свой дом и, соответственно, сроки проведения ремонтных работ, которые в этой программе запланированы. Если увидят, что на ближайшее время запланированы ремонтные работы, то открытие спецсчета и самостоятельное накопление зачастую является нецелесообразным. Конечно, главные преимущества спецсчета — это возможность самостоятельно отслеживать движение всех денежных средств, работать с неплательщиками, а самое главное — это возможность провести досрочные ремонтные работы в доме, возможность выбрать подрядную организацию, самостоятельно следить за качеством проводимых ремонтных работ. Если дом является новым или ранее уже проводились ремонтные работы капитального характера, то в этом случае необходимо просчитать возможности самостоятельного накопления (прикинуть, сколько и за какой период сами собственники смогут накопить при взносе с 1 кв. м 15 рублей) и дальше оценить потенциальные возможности по накоплению с учетом последующих начислений банковских процентов на этот неснижаемый остаток, и определиться, смогут ли самостоятельно накопить. Необдуманный скачкообразный переход от регионального оператора на спецсчет с последующим переходом со спецсчета на счет регионального оператора не нужен никому. Еще раз подчеркну, что выбор должен быть обдуманным, и сами собственники должны понимать преимущества накопления на спецсчете либо довериться региональному оператору и дожидаться ремонтных работ не позднее тех сроков, которые установлены в региональной программе. Это тоже гарантия, которая позволяет собственникам быть уверенными и спокойно в установленные сроки этого ремонта дожидаться. Изменение срока для перехода на спецсчет, конечно, было положительным решением. Это хорошая норма, которая позволяет в более короткие сроки осуществить переход, потому что с 1 января 2015 года (фактически, на протяжении 5 месяцев) у собственников была возможность определиться со способом накопления. Но кто-то в силу того, что не знал о такой возможности, не смог провести вовремя собрание, или еще по каким-то причинам не смог реализовать право выбора именно специального счета, а желающие такие остались. Поэтому правильная политика московского правительства для тех москвичей-собственников, которые хотят копить самостоятельно, такую возможность предоставить, чтобы не надо было собственникам ждать 2 года с момента принятия решения на общем собрании. Период ожидания до 3 месяцев — это один из минимальных сроков, который в целом по стране в регионах был принят.

Сауле Беркимбаева

Главный редактор журнала «Председатель ТСЖ»

Упрощение порядка изменения способа накопления средств на оплату капремонта (переход от «общего котла» на спецсчет), безусловно, будет способствовать формированию ответственного собственника в многоквартирном доме (МКД). А это — фактически основная составляющая реформы ЖКХ в целом. Ведь за долгие годы собственники жилья привыкли к тому, что все вопросы за них решает государство. Теперь, когда за решение проблемы капитального

ремонта в Москве потребовалось платить по 15 руб. с кв. метра, собственник жилья вспомнил обо всех предыдущих денежных сборах, о невыполненных обязательствах государства и т. д. Но сейчас, когда в большинстве случаев жилой фонд находится в плачевном состоянии, решать проблемы придется самостоятельно. Таковы реалии сегодняшнего дня! Поэтому переход на спецсчет позволит собственникам жилья быстрее и эффективнее справиться с проблемой. А именно: самим принять решение о сроках проведения тех или иных видов работ, самим выбрать подрядную организацию, самим принять результаты выполненных работ. С переходом на спецсчет автоматически отпадают самые распространенные вопросы: «Дойдут ли мои деньги до моего дома?», «Зачем платить, если инфляция съест все накопления?» Владельцы спецсчета могут приступать к отдельным видам работ капитального характера по мере накопления средств на их счете. Но принятие такого решения сопряжено с рядом сложностей: - проведение общего собрания, на котором за решение о переходе от регионального оператора на спецсчет должны проголосовать не менее 2/3 собственников МКД; - расходы на подготовку необходимых документов для проведения общего собрания. Хочу обратить внимание инициаторов проведения общего собрания на то, что с 28.12.2015 Федеральным Законом № 176-ФЗ от 29.06.2015 за фальсификацию решения общего собрания теперь предусмотрена уголовная ответственность (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Правительство Москвы подготовило весь перечень документов, необходимых для проведения общего собрания для решения вопроса о смене способа накопления средств на капремонт. Это серьезная методическая помощь!

Нелли Лукина

Председатель правления ТСЖ «Запад-2», председатель Президиума НП «Управдом» — некоммерческого партнерства жилищных объединений и граждан за сохранение и улучшение жилища «Управдом»

Наше ТСЖ, где я являюсь председателем правления, накапливает средства для капитального ремонта на специальном счете. Выбор этот вполне осознанный, т. к. ТСЖ создано в 1998 г. на базе ЖСК, а в ЖСК наличие фонда капитального ремонта, капитальный ремонт с использованием накопленных средств — обычная уставная деятельность. За годы работы нами накоплен большой опыт проведения разных ремонтов: выборочных, комплексных, целиком за свой счет, за счет бюджетных средств, с софинансированием. Мы изучили свои дома, в техническом смысле, вдоль и поперек, знаем все «тонкие места» с рождения дома и т. д. Преимуществ использования спецсчета много: средства собираются на свой дом, собственник несет бремя содержания своего имущества, размер фонда и его наполняемость подконтрольны избранному правлению и через доступные «средства оповещения» (информационные доски, ежемесячное информирование в платежных документах) известны всем собственникам. Все это позволяет быстро корректировать ситуацию недобора денег. Также это возможность самостоятельно переносить на более ранние сроки необходимые и ранее запланированные нами ремонты не только по показаниям обследования, но и по действительному состоянию конструкций, оборудования и инженерных коммуникаций, а также по мере накопления необходимых средств, оберегая эти средства от непредсказуемой экономической ситуации. Помимо прочего, мы самостоятельно выбираем проектировщиков, подрядчиков и других лиц, участвующих в процессе. Если обобщить вышесказанное, то главное достоинство — это самостоятельность и полноценное участие собственников в решении судьбы своего дома, ответственность за принятые решения, реализация активной позиции активных граждан. Уменьшение срока перехода из «общего котла» на специальный счет в столь короткий срок (при отсутствии долга за уже проведенный ремонт) можно только приветствовать! Но чтобы «процесс пошел», необходима значительно большая информированность собственников и их вовлеченность в процесс принятия решений, умение проводить общие собрания.

Сергей Шиянов

Председатель правления ТСЖ «Перовская, 22, корпус 2»

Уменьшение срока для перехода с общего счета на специальный — это положительный момент. Я пока не знаю случаев, чтобы кто-то воспользовался и перешел, но слышал, что многие собираются это сделать. Просто по опыту могу сказать, что с 1 мая по 1 октября проводить какие-то собрания в доме — бесполезно, потому что у большинства дачи, отпуска, кворума не будет. Я знаю дома, которые собираются проводить собрания по переходу на спецсчет для капремонта, но они собираются начинать это делать как раз с 15-20 октября.

Людмила Угрюмова

Председатель правления ЖСК «Братеево-2»

Наш дом уникален тем, что мы построили его на собственные средства и сами полностью его содержим, мы не зависим ни от кого в этом. Начиная с 2000 года мы периодически проводили работы капитального характера, тем самым уменьшая затраты последующих периодов. Никто, никакой другой орган не в праве распоряжаться нашими денежными средствами и решать какие-то наши проблемы, мы самостоятельный элемент и хозяйствующий субъект. Поэтому даже вопрос не стоял о каком-то другом счете, все единогласно проголосовали за свой расчетный счет (спецсчет). После открытия спецсчета мы вынуждены были заменить штифты и канаты в лифтах первого и второго подъездов. Мы моментально заказали материалы, и подрядная организация «Мослифт» сразу же провела работы по замене.

