

КАК ОФОРМИТЬ НАКОПЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

Для того чтобы оформить самостоятельное управление фондом капитального ремонта дома, УК, ТСЖ или кооператив должны:

- 1 ПОДГОТОВИТЬСЯ К СОБРАНИЮ И УВЕДОМИТЬ СОБСТВЕННИКОВ**
Уведомить собственников и предоставить им материалы собрания для ознакомления необходимо **не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.**
- 2 ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ**
В случае если на очном собрании присутствовало менее 2/3 собственников помещений, повторное собрание с такой же повесткой проводится в форме заочного голосования **не ранее, чем через 10 дней после проведения очного собрания.**
- 3 ОТКРЫТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ**
Для открытия счета потребуется не менее 5 рабочих дней.
Точные сроки следует узнать в выбранной кредитной организации.
- 4 РЕАЛИЗОВАТЬ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СПОСОБА НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**

Не позднее чем через 5 дней после открытия счета необходимо предоставить в Государственную жилищную инспекцию соответствующую справку вместе с копией протокола общего собрания собственников.

Все этапы необходимо завершить **до 1 июня 2015 года.**

В случае если решение о выборе способа накопления средств не будет реализовано до 1 июня 2015 года или собрание собственников не утвердит способ управления средствами на капремонт, накопление средств дома будет оформлено на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

ПОГотовка общего собрания собственников помещений

Инициатором собрания могут выступить: совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ, ЖСК, ЖК, инициативная группа из числа собственников, управляющая организация.

Для организации общего собрания собственников потребуются:

❗ ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКАХ
Общее количество и полный список, размер площади помещений, доля каждого собственника в общем имуществе дома.

👤 ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЛИЦА
Председатель, секретарь, счетная комиссия собрания.

➡ ПОМЕЩЕНИЯ
Для проведения собрания, для ознакомления с информацией и материалами собрания.

📁 ДОКУМЕНТАЦИЯ
Материалы, необходимые для проведения общего собрания.

❗ С методическими рекомендациями, алгоритмами проведения собрания собственников жилья и типовыми формами протоколов можно ознакомиться на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru) и в информационных комнатах в управах районов.

РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМОВ

Согласно требованиям ЖК РФ, в 2015 году Москва переходит на новую систему организации и финансирования капитального ремонта, которая позволит ликвидировать накопившийся за долгие годы недоремонт и четко соблюдать сроки выполнения ремонтных работ.

Московская программа капитального ремонта, рассчитанная на 30 лет, предусматривает ремонт всех многоквартирных домов столицы, за исключением аварийных и подлежащих сносу, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

ПРОГРАММА ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ:

- Перечень многоквартирных домов, подлежащих ремонту **более 31 000 адресов**
- Перечень работ по капитальному ремонту **более 325 000 инженерных систем домов, вошедших в программу**
- Плановый срок проведения капремонта **фиксированная трехлетка для каждого типа работ**

Каждый дом проходит тщательное обследование Государственной жилищной инспекцией города Москвы. На основании результатов таких проверок будет проводиться ежегодная актуализация региональной программы капитального ремонта.

Узнать больше о региональной программе капитального ремонта и ознакомиться с графиком и порядком работ в вашем доме можно:

- на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы: www.dkt.mos.ru
- по телефону «горячей линии»: **+7 (495) 539-37-87** (по будням с 8 до 20)
- в специальной информационной комнате в управе района

НОВАЯ СИСТЕМА ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПРЕМОНТА

Начиная с 2015 года фонд капитального ремонта, за счет которого будут ремонтироваться дома, вошедшие в региональную программу, станут формировать сами собственники.

При помощи ежемесячных взносов они будут наполнять своего рода «котилку» дома. В нее по решению общего собрания собственников также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПРЕМОНТ, УСТАНОВЛЕННЫЙ В МОСКВЕ:

15 РУБЛЕЙ

в месяц с 1 м² площади помещения,
принадлежащего собственнику

*П. 2 Постановления Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП
«Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт
общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»*

Установленный минимальный размер взноса:

- позволяет проводить комплексные работы, а не латать дыры;
- соответствует реальной стоимости запланированных ремонтных работ;
- сохраняет долю расходов на ЖКУ в структуре расходов граждан на одном из самых низких в России уровней.

На оплату взноса распространяются льготы и субсидии по оплате содержания и ремонта жилого помещения. Более подробную информацию можно получить в Городском центре жилищных субсидий: **+7 (495) 530-20-81** (по будням с 9 до 21).

Предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт общего имущества: на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (в «общем котле») и обособленно, на специальном счете в банке.

Собственники, которые предпочтут управлять средствами на капитальный ремонт самостоятельно посредством специального счета, могут установить размер ежемесячного взноса, превышающий минимальный.

ВЫБОР СПОСОБА НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт общего имущества: на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (в «общем котле») и обособленно, на специальном счете в банке.

■ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ГОРОДА МОСКВЫ

(ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ УПРАВЛЕНИЕ)

При накоплении на счете регионального оператора программы капремонта — специализированной некоммерческой организации, созданной Правительством Москвы, — участие собственников в процессе организации ремонта сведено к минимуму.

Фонд берет на себя все обязательства по выбору проектных и подрядных организаций, а также по контролю за сроками и качеством выполнения работ.

Для соблюдения сроков выполнения работ региональный оператор может использовать средства, поступившие от жителей одного дома на ремонт другого по принципу «кассы взаимопомощи» в порядке очереди, установленной региональной программой капитального ремонта.

■ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ)

Собственники помещений в домах под управлением УК, ТСЖ, ЖК или других жилищных кооперативов могут принять решение распоряжаться средствами на капремонт самостоятельно. В этом случае:

- определять состав и сроки проведения работ смогут сами собственники;
- отвечать за проведение капремонта будет УК, ТСЖ или кооператив.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Размер ежемесячного платежа

15 рублей за м²

Не менее 15 рублей за м²

Сроки проведения ремонта

Согласно городской программе

Не позднее указанных в городской программе

Состав ремонтных работ

Согласно городской программе

Не менее указанных в городской программе

Где накапливаются средства?

На счете в Казначействе города Москвы

На специальном счете в банке из списка рекомендованных Банком России

Кто распоряжается счетом?

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

УК, ТСЖ или кооператив на основе решений общего собрания собственников

Как выбираются подрядчики?

На конкурсной основе

На усмотрение собственников

Кто принимает ремонтные работы?

Приемная комиссия Фонда капитального ремонта с участием лица, уполномоченного собственниками

Лицо, уполномоченное общим собранием собственников

СОСТАВ РАБОТ ПО ПРОГРАММЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМОВ

Столичная программа включает в себя все обязательные виды работ, утвержденные ЖК РФ, а также ряд дополнительных работ, рекомендованных экспертным сообществом и учитывающих специфику жилищного фонда Москвы.

■ ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ

РЕМОНТ КРЫШИ

РЕМОНТ ФАСАДА

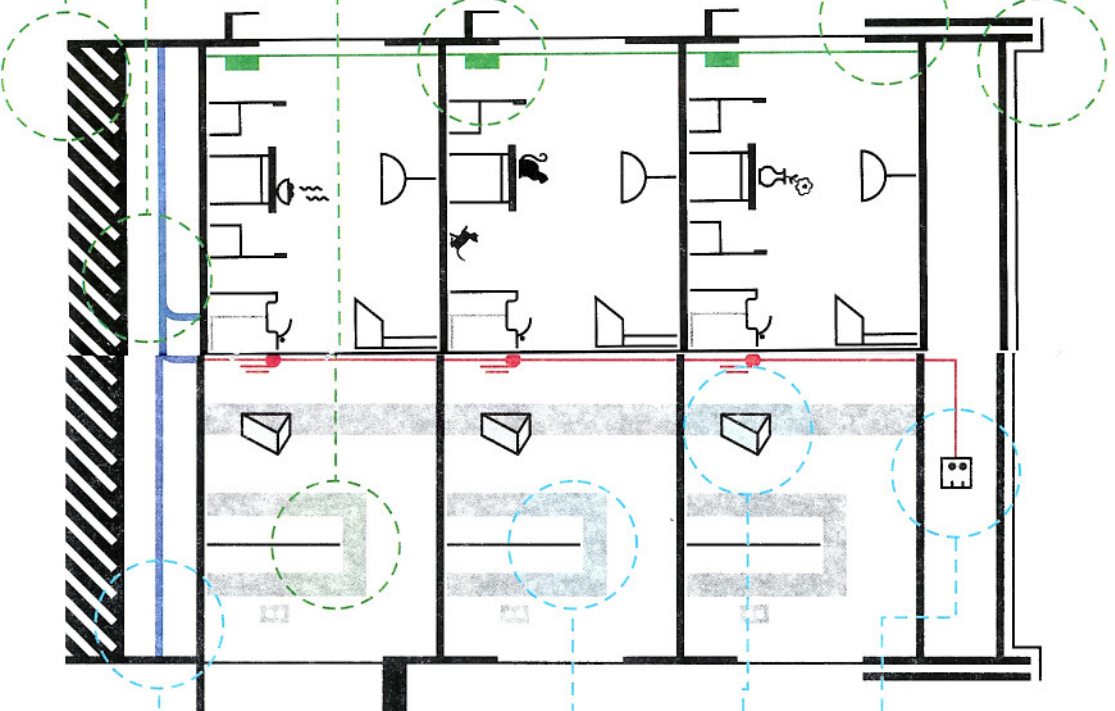
РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ
ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ:

- электроснабжения
- канализации
- газоснабжения
- горячего и холодного водоснабжения
- теплоснабжения

РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА
ЛИФТОВОГО ОБОРУДОВАНИЯ,
РЕМОНТ ЛИФТОВЫХ ШАХТ

РЕМОНТ ПОДВАЛОВ

РЕМОНТ ФУНДАМЕНТА



■ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАБОТ И УСЛУГ (ТОЛЬКО В МОСКВЕ)

РЕМОНТ ПОЖАРНОГО ВОДОПРОВОДА,
СИСТЕМЫ ДЫМОУДАЛЕНИЯ
И ПРОТИВОПОЖАРНОЙ АВТОМАТИКИ

РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА
МУСОРОПРОВОДОВ

ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ ЛИФТОВ

Экспертиза безопасности эксплуатации
по истечению нормативного срока
службы (25 лет)

РЕМОНТ ИЛИ ЗАМЕНА
ВНУТРЕННИХ ВОДОСТОКОВ

РАЗРАБОТКА И ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

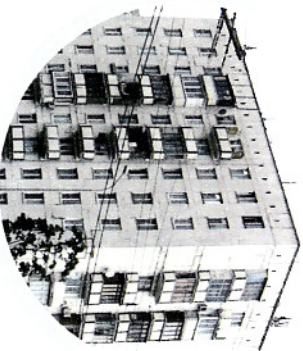
СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ

Гарантия своевременного выполнения
работ и использования качественных
материалов

СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ПРИМЕР: ДЕВЯТИЭТАЖНЫЙ
ОДНОПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ II-18

Год постройки: 1963
Общая площадь: 2576 м²



Количество
квартир в доме: Ежемесячный
взнос (15 р. / м²):
1-комн. (30,6 м²): 27 459 р.
2-комн. (36,6 м²): 36 549 р.
2-комн. (44,3 м²): 9 664,5 р.

За неприиватизированные квартиры платит город

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА ЧЕТ



ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:
14 842 729,2 Р.

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Ремонт внутридомовых систем отопления (стояков)	1 774 864,00 р.
Ремонт внутридомовых систем отопления (магистралей)	446 506,67 р.
Ремонт внутридомовых систем канализации (стояков)	412 160,00 р.
Ремонт внутридомовых систем канализации (магистралей)	145 400,89 р.
Ремонт внутридомовых систем хол. водоснабжения (стояков)	623 392,00 р.
Ремонт внутридомовых систем хол. водоснабжения (магистралей)	127 941,33 р.
Ремонт внутридомовых систем гор. водоснабжения (стояков)	1 112 832,00 р.
Ремонт внутридомовых систем гор. водоснабжения (магистралей)	159 998,22 р.
Ремонт внутреннего водостока	231 840,00 р.
Ремонт (замена) поэтажных щитков системы электроснабжения	259 047,00 р.
Замена вводно-распределительных устройств (ВРУ)	239 889,00 р.
Ремонт внутридомовых систем электроснабжения	1 365 280,00 р.
Ремонт крыши (плоская, с мягким наплавленным покрытием)	517 776,00 р.
Ремонт фасада (нештукатуренный)	728 364,00 р.
Ремонт балконов	992 400,00 р.
Ремонт пожарного водопровода	131 376,00 р.
Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	2 434 320,00 р.
Ремонт и замена мусоропровода	353 466,00 р.
Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу	357 205,33 р.
Ремонт системы дымоудаления	57 983,00 р.
Замена пассажирского лифта (400 кг) (стоимость 1 единицы)	1 480 179,00 р.
Разработка проектно-строительной документации	623 607,07 р.
Строительный контроль	266 901,69 р.

КТО МОЖЕТ БЫТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕМ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА?

Владельцем специального счета может быть выбрано только юридическое лицо, а именно:

ТСЖ, ЖК, ЖСК ИЛИ ДРУГОЙ ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только одного многоквартирного дома (ч.4 ст.175 ЖК РФ). Накопление средств нескольких домов на одном специальном счете не допускается.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

Если собственники платили управляющей компании, ТСЖ или кооперативу по статье «капитальный ремонт» раньше, накопленные средства могут быть переведены на специальный счет. Их можно направить на оплату дополнительных работ, не предусмотренных программой капитального ремонта, например, на ремонт подъездов. Соответствующее решение должно быть согласовано на общем собрании собственников помещений.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Если в доме есть организованное сообщество жителей, готовых взять на себя управление средствами на капитальный ремонт, но в то же время нет зарегистрированного товарищества собственников жилья или нет доверия к управляющей компании, собственники могут выбрать в качестве владельца специального счета Фонд капитального ремонта города Москвы.

Такой счет можно сравнить с отдельным «кошельком» в общей «копилке». Средства на счету дома будут расходоваться только на конкретный дом и обладать всеми преимуществами специального счета.

В КАКИХ СЛУЧАЯХ СТОИТ ВЫБРАТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ?

Если дом в хорошем состоянии и не требует капитального ремонта в ближайшее время, а жители доверяют управляющей компании, ТСЖ или кооперативу, имеет смысл накапливать средства на специальном счете.

В каких случаях стоит задуматься о выборе специального счета?

✓ ВЫ ЗНАЕТЕ, ЧТО НУЖНО ВАШЕМУ ДОМУ

Вы хорошо знаете проблемы своего дома, понимаете устройство его инженерных систем, реалистично оцениваете их техническое состояние и осведомлены об установленных межремонтных сроках.

✓ ВЫ ХОТИТЕ ПРОВЕСТИ РАБОТЫ РАНЬШЕ, ЧЕМ ЗАПЛАНИРОВАНО РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ

Вы хотите иметь возможность ремонтировать отдельные системы дома по мере накопления средств и возникновения необходимости, не дожидаясь сроков, обозначенных в программе.

✓ ВЫ ЗНАЕТЕ, ЧЕГО ХОТИТЕ ОТ РЕМОНТА, ГОТОВЫ САМИ КОНТРОЛИРОВАТЬ И ПРИНИМАТЬ РАБОТЫ

Вы хотите сделать ремонт по своим правилам. Например, собственники дома готовы платить взнос в размере, превышающем минимальный, чтобы использовать особые технологии, оборудование или отделочные материалы.

✓ ВЫ ГОТОВЫ САМИ НАХОДИТЬ ПОДРЯДЧИКОВ И ОБЩАТЬСЯ С НИМИ НАПРЯМУЮ

Выбор и контроль подрядчиков — хлопотные процессы, которые потребуют максимальной вовлеченности, крепких нервов и, возможно, дополнительных расходов на юридическое и бухгалтерское сопровождение договоров.

КАК ОФОРМИТЬ НАКОПЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

Для того чтобы оформить самостоятельное управление фондом капитального ремонта дома, УК, ТСЖ или кооператив должны:

- 1 ПОДГОТОВИТЬСЯ К СОБРАНИЮ И УВЕДОМИТЬ СОБСТВЕННИКОВ**
Уведомить собственников и предоставить им материалы собрания для ознакомления необходимо **не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения.**
- 2 ПРОВЕСТИ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ**
В случае если на очном собрании присутствовало менее 2/3 собственников помещений, повторное собрание с такой же повесткой проводится в форме заочного голосования **не ранее, чем через 10 дней после проведения очного собрания.**
- 3 ОТКРЫТЬ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ**
Для открытия счета потребуются не менее 5 рабочих дней.
Точные сроки следует узнать в выбранной кредитной организации.
- 4 РЕАЛИЗОВАТЬ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ СПОСОБА НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**

Не позднее чем через **5 дней после открытия счета** необходимо представить в Государственную жилищную инспекцию соответствующую справку вместе с копией протокола общего собрания собственников.

Все этапы необходимо завершить **до 1 июня 2015 года.**

В случае если решение о выборе способа накопления средств не будет реализовано до 1 июня 2015 года или собрание собственников не утвердит способ управления средствами на капремонт, накопление средств дома будет оформлено на счету Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

ПОГотовка общего собрания собственников помещений

Инициатором собрания могут выступить: совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ, ЖСК, ЖК, инициативная группа из числа собственников, управляющая организация.

Для организации общего собрания собственников потребуются:

❗ ДАННЫЕ О СОБСТВЕННИКАХ
Общее количество и полный список, размер площади помещений, доля каждого собственника в общем имуществе дома.

👤 ОТВЕТСТВЕННЫЕ ЛИЦА
Председатель, секретарь, счетная комиссия собрания.

➡ ПОМЕЩЕНИЯ
Для проведения собрания, для ознакомления с информацией и материалами собрания.

📁 ДОКУМЕНТАЦИЯ
Материалы, необходимые для проведения общего собрания.

❗ С методическими рекомендациями, алгоритмами проведения собрания собственников жилья и типовыми формами протоколов можно ознакомиться на сайте Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru) и в информационных комнатах в управах районов.

ПОЯСНЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Пример повестки общего собрания собственников о выборе способа накопления средств:

1. Избрание членов счетной комиссии, председателя и секретаря собрания
2. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:
 - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
 - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
3. Вопросы для голосования в случае принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете
(данный пункт не включается в случае, если принято решение о формировании фонда на счете регионального оператора).
 - 3.1 Об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт
 - 3.2 Об определении перечня услуг и (или) работ, сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
 - 3.3 Об определении владельца специального счета
 - 3.4 Об определении кредитной организации для открытия специального счета
 - 3.5 Об определении источника финансирования содержания и обслуживания специального счета
 - 3.6 Об определении лица, уполномоченного на открытие специального счета в кредитной организации и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете
4. Об определении места для размещения решения общего собрания
5. Об определении места хранения материалов общего собрания

14

РАЗМЕР ЕЖЕМЕСЯЧНОГО ВЗНОСА

Накопления, сформированные из взносов в размере 15 рублей за м², могут быть направлены только на непосредственную оплату ремонтных работ, обозначенных в региональной программе.

Собственники, принявшие решение управлять средствами фонда самостоятельно, могут установить более высокий размер ежемесячного взноса, который позволит быстрее накапливать средства, необходимые для проведения работ, а также покрывать сопутствующие расходы, такие как:

- расходы по открытию, содержанию и обслуживанию счета (расходы на формирование начислений и учет платежей, печать и доставку квитанций, комиссию банков и платежных агентов при приеме платежей);
- оплата юридических и бухгалтерских услуг, которых потребует заключение и обслуживание договоров с подрядчиками;
- расходы на проведение дополнительных работ, не входящих в региональную программу капитального ремонта, например, ремонт подъездов.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

УК, ТСЖ, кооператив или инициативная группа собственников, выбравшие специальный счет, могут разработать собственный график проведения работ. Однако состав работ по капитальному ремонту не может быть меньше указанных в региональной программе, а работы должны начинаться не позднее установленных программой сроков.

Информация о составе и сроках проведения работ должна быть представлена жителям для ознакомления не позднее, чем за 10 дней до собрания собственников.

УК, ТСЖ, ЖК или другой кооператив могут привлечь кредит или займ, например, для того, чтобы провести ремонтные работы раньше зафиксированных в программе сроков. Условия кредитного договора или договора займа и получения гарантий для их заключения должны утверждаться на общем собрании собственников (ч.2 ст.44 ЖК РФ).

15

БАНК

Один из банков из списка одобренных Банком России. В список вошли кредитные организации, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд рублей (ч.2 ст. 176 ЖК РФ).

Подробнее о выборе банка на стр. 20.

ВЛАДЕЛЕЦ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Юридическое лицо — УК, ТСЖ, ЖК или иной жилищный кооператив — или Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

ЛИЦО, УПОЛНОМОЧЕННОЕ НА ОТКРЫТИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА В БАНКЕ

Физическое лицо, наделяемое правом совершения банковских операций по специальному счету.

ИСТОЧНИКИ СОДЕРЖАНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

Содержание и обслуживание специального счета может вестись из следующих поступлений:

- взносов собственников на капитальный ремонт (в случае если размер ежемесячного взноса установлен свыше 15 руб. за м²);
- процентов (пени), уплаченных собственниками в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- процентов, начисленных (банком) за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- доходов от сдачи в аренду общего имущества (например, размещения рекламы, платежных терминалов в подъездах).

ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Первое общее собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений. В случае если очное собрание не имело кворума для принятия всех решений по вопросам повестки дня, повторное собрание с такой же повесткой проводится в форме заочного голосования, которое может пройти не ранее, чем через 10 дней после проведения собрания путем присутствия собственников.

1 УВЕДОМЛЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Инициатор собрания должен уведомить о нем всех собственников помещений в доме не позднее чем за 10 дней до даты его проведения (ч.4 ст.45 ЖК РФ). В уведомлении о проведении общего собрания собственников должны быть указаны:

- сведения об инициаторе собрания;
- форма проведения собрания (очная или заочная);
- дата, место, время проведения данного собрания или, в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников, а также место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией или материалами собрания, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

2 ПРОВЕДЕНИЕ ГОЛОСОВАНИЯ

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются (ст.44–46 ЖК РФ):

- Не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников — решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса в случае, если он превышает минимальный, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами
- Большинство голосов, но не менее, чем 50% от общего числа голосов собственников — по остальным вопросам

3 ОФОРМЛЕНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

- Не позднее 3 дней со дня проведения собрания необходимо оформить протокол собрания не менее чем в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- Не позднее 10 дней со дня проведения собрания следует направить копию протокола в адрес юридического лица, избранного владельцем специального счета (УК, ТСЖ, кооператива или Фонда) заказным письмом с уведомлением или лично под роспись председателю.
- Не позднее 10 дней со дня открытия специального счета требуется предоставить в Государственную жилищную инспекцию справку об открытии счета в банке вместе с копией протокола общего собрания собственников.

ОТКРЫТИЕ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА В БАНКЕ

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд рублей (ч.2 ст.176 ЖК РФ).

На сайте Центрального банка РФ можно ознакомиться с актуальным перечнем банков, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств, установленных ЖК РФ

www.cbr.ru/credit/

Список банков, уже разработавших продукты и ведущих обслуживание по специальному счету, можно уточнить на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ в разделе «Специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта»

www.fondgkh.ru/reforma/index.html

При открытии специального счета потребуются предоставить не только протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но и набор документов, необходимых для открытия счета юридическим лицам (выписка из ЕГРЮЛ, уставные документы и др.).

Открытие счета в банке в среднем занимает от 5 до 10 рабочих дней. Полный перечень необходимых документов и сроки рассмотрения заявки на открытие счета следует заранее уточнить в выбранной кредитной организации.

Учет платежей и задолженностей по оплате взноса на капитальный ремонт ведется индивидуально по каждому лицевого счету собственника. При смене собственника помещения права на денежные средства на специальном счете переходят к новому собственнику.

ВЫБОР БАНКА ДЛЯ ВЕДЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА

При выборе банка для открытия специального счета рекомендуется обратить внимание на следующие условия открытия и обслуживания счета:

- ✓ **Размер платы**
за услуги по открытию и обслуживанию специального счета
- ✓ **Начисление банком процентов**
на остаток по спецсчету (начисление процентов на остаток позволит собственникам жилья в МКД нивелировать влияние инфляции)
- ✓ **Взимание банком комиссии**
с собственников помещений в МКД при перечислении взносов на спецсчет
- ✓ **Учет банком денежных средств**
собственников жилья МКД на спецсчете: по многоквартирному дому в целом или в разрезе отдельных квартир
- ✓ **Предложения банка по специальным программам кредитования**
- ✓ **Предложения банка о предоставлении информации**
о сумме зачисленных платежей, остатке средств и расходных операциях, проводимых по спецсчету (ч.7 ст.177 ЖК РФ), в том числе в разрезе собственников помещений в МКД
- ✓ **Условия закрытия спецсчета**
(в том числе размер затрат) и перевода денежных средств на спецсчет в другом банке

УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОПЕРАЦИЙ ПО СПЕЦИАЛЬНОМУ СЧЕТУ

По специальному счету могут совершаться исключительно операции, указанные в ч.1 ст.177 ЖК РФ. Совершение иных операций по специальному счету не допускается.

Операции по счету должны быть санкционированы следующими документами:

РАСЧЕТЫ ЗА ОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ И/ИЛИ ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение о проведении соответствующих работ;
- договор об оказании услуг / выполнении работ;
- акт приемаки оказания услуг / выполнения работ (если аванс превышает 30%).

ПОГАШЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОЛГА И ПРОЦЕНТОВ ПО КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ, ПОЛУЧЕННЫМ НА ОПЛАТУ УСЛУГ И/ИЛИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

- протокол общего собрания собственников, на котором было принято решение о кредитовании;
- кредитный договор или договор займа.

ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДРУГОЙ СПЕЦСЧЕТ В СЛУЧАЕ СМЕНЫ ВЛАДЕЛЬЦА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА, КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИЛИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- протокол общего собрания собственников или решение органа местного самоуправления в соответствии с ч.7 ст.189 ЖК РФ.

ОСОБЕННОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА, ОТКРЫВАЕМОГО В БАНКЕ

Срок договора	Бессрочно
Расторжение договора	Договор может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников о: ■ изменении способа формирования фонда капремонта; ■ замене владельца специального счета; ■ замене кредитной организации (при условии отсутствия непогашенной задолженности по кредиту/займу на капремонт).
Движение средств после расторжения договора	При закрытии специального счета остаток денежных средств перечисляется: ■ на счет регионального оператора (в случае изменения способа формирования фонда капремонта); ■ на другой специальный счет (в случае замены владельца или банка-держателя специального счета).
Запрещено	Размещение денежных средств на депозит

Перечень документов, на основании которых банк может совершать операции по указанию владельца специального счета, указан в частях 4 и 5 ст.177 ЖК РФ. Банк обязан отказать в выполнении операции, в подтверждение которой не представлены соответствующие документы.

ЧТО ЕЩЕ ВАЖНО ЗНАТЬ О СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ?

Специальный счет открывается только на один дом. Накопление средств нескольких домов на одном специальном счете не допускается.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (ст.173 ЖК РФ), принятого не менее чем 2/3 голосов от общего количества собственников.

- Решение общего собрания о переходе со счета регионального оператора (Фонда капитального ремонта) на специальный счет в банке вступает в силу через 2 года после того, как будет направлено в фонд.
- Решение о переходе со специального счета на счет фонда вступает в силу через 1 месяц после того, как оно будет направлено владельцу банковского счета. Переход возможен только при условии полного погашения имеющихся задолженностей, непогашенных кредитов и займов на проведение капремонта.

Если УК, ТСЖ или кооператив не проведут работы в сроки, указанные в региональной программе, накопления жителей дома будут переведены со специального счета на счет в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, который проведет запланированные работы в полном объеме.

Если УК, ТСЖ или кооператив будут признаны банкротами, деньги собственников, накопившиеся на счету, останутся в сохранности. Денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца счета, на них не может быть обращено взыскание по его обязательствам и они не будут включены в конкурсную массу (ч.7 ст.175 ЖК РФ).

Однако если долги возникли в результате невыполнения обязательств по договорам на выполнение работ по капремонту, кредитным и иным договорам, заключенным на основании решений общего собрания собственников, средства на их погашение могут быть списаны со счета в судебном порядке (ч.6 ст.175 ЖК РФ).