

## **ВОПРОС: Зачем нужен спецсчет на капремонт в МКД?**

На сегодня каждый десятый дом в столице перешел на самостоятельное накопление средств на спецсчетах. О том, как выбрать банк и оператора, как можно использовать эти средства — кратко ниже.

Москвичи стали получать платежки со строчкой «капремонт» с 1 июля 2015 года. Перечисленные средства формируются на счетах регионального оператора - фонда капитального ремонта города Москвы, а также их можно копить на специальных счетах. В столице каждый десятый дом перешел на самостоятельное накопление средств на таких счетах (по данным на 2017 год).

### **Какие счета бывают:**

Собственный и общий котел (Фонд капитального ремонта города Москвы).

Собственники многоквартирных домов, согласно Жилищному кодексу (ст. 75), могут выбрать один из двух способов, который позволит распоряжаться собранными средствами на капремонт.

Жильцы имеют право создать спецсчет для своего дома или перечислять деньги региональному оператору — в общий котел (ФКР города Москвы).

Схему работы регионального оператора можно сравнить с общим котлом, когда собранные населением средства расходуются на ремонт всех домов региона, без привязки к тому, в каком доме проживали плательщики.

### **Кто может открыть счет:**

**ТСЖ, ЖСК или управляющая компания.**

Сейчас открыть спецсчет можно только на юридическое лицо — ТСЖ, ЖСК или управляющую организацию, осуществляющую управление МКД на основании договора.

**Однако распоряжаться деньгами могут исключительно жители на основании решения Общего собрания собственников. Собственный счет также можно открыть на регионального оператора (ФКР города Москвы).**

### **Выбрать банк:**

**Кто работает со спецсчетами и условия их открытия.**

В России существуют десятки кредитных организаций, где можно открыть и обслуживать спецсчет на капремонт. Их список опубликован на сайте Центробанка. Все они соответствуют требованиям к размеру капитала, установленным Жилищным кодексом и законом «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».

**Крупнейшие банки Сбербанк и ВТБ не берут деньги за открытие и обслуживание**

**счета, но некоторые предоставляют такие услуги на платной основе.**

Поэтому прежде чем определиться с выбором финансовой организации, где будет открыт спецсчет, нужно уточнить условия его открытия.

В некоторых случаях за открытие специального счета и его обслуживание придется платить — обычно в договоре прописывается пункт, согласно которому банк может снять необходимую для обслуживания сумму.

**Как открыть спецсчет:**

**Что должно решить собрание собственников.**

Для начала нужно провести Общее собрание собственников многоквартирного дома (ОСС). На нем большинство должно принять решение о переходе на спецсчет, выбрать кредитную организацию, оператора счета (юрлицо), определить размер ежемесячного взноса на капремонт (он должен быть не ниже минимального в регионе). Если ОСС приняло положительное решение, то владелец счета открывает его в соответствующем банке, направив заявление (не позднее чем через 15 дней), а также уведомляет об этом Мосжилинспекцию и регионального оператора (ФКР города Москвы в течение пяти дней после принятия решения).

Перейти от общего котла к специальному счету, открытому собственниками на конкретный дом, сегодня проще, чем несколько лет назад. При этом отказаться от спецсчета для капремонта по конкретному дому в пользу общего котла куда проще и быстрее по времени. В первом случае переход займет три месяца, во втором — всего месяц.

Подробные рекомендации и примеры документов для проведения собрания собственников жилья по вопросам, связанным с капремонтом, размещены на сайтах региональных отделений фонда капремонта.

Главная сложность при переходе от сборов региональному оператору на спецсчет заключается в обеспечении кворума собственников. Необходимо, чтобы на общем собрании как минимум половина плюс один голос были за новую схему отчислений.

**Плюсы и минусы:**

**Кому подойдет собственный счет, а кому общий котел.**

Переход на спецсчет выгоден, в первую очередь, жителям вчерашних новостроек, а также владельцам объектов с дорогим ремонтом и инженерными системами, с размером взноса выше среднего, считают специалисты. В новых домах капремонт планируется еще не скоро, и важно сохранить и приумножить накопленные на него средства.

**Основная выгода в переходе на спецсчет, по мнению специалистов, в том, что собранную сумму можно потратить на свой дом вне зависимости от**

финансовой ситуации в региональном фонде капремонта.

«Главное преимущество работы со специальным счетом заключается в том, что вам не придется годами ждать ремонта, проводимого по графику. Как только будет накоплена нужная сумма, Общим собранием собственников можно решить вопрос о необходимости выполнения капремонта». Причем владельцы жилья свободны при выборе подрядной организации: это может быть конкретная компания, либо подрядчик выбирается на конкурсной основе.

Котловой способ интересен жителям старого жилфонда, особенно в несерийных зданиях в плотной застройке центра города, «Утрата проектной документации на дом, многослойные, запутанные инженерные сети и необходимость нестандартного подхода к организации работ могут сильно удорожить их проведение. Для накопления нужной суммы необходим высокий тариф и сбор средств в течение многих лет. Ни то ни другое немногочисленные жители среднеэтажного дома сделать не в состоянии. Только котловые накопления позволяют им своевременно провести капремонт, не дожидаясь аварийного состояния здания», считают специалисты.

Информация частично представлена из источника: РБК: <https://realty.rbc.ru/>