

Жилищным Кодексом РФ предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта (ЖК РФ статья 170 п. 3):

- На счете регионального оператора (в «общем кotle»: средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах)
- На специальном счете (аккумулируются средства собственников жилья, проживающих только в одном многоквартирном доме, и эти средства могут быть использованы на ремонт только этого дома)

Переход из общего котла на спец счет:

- провести ОСС, на котором принять решение и составить протокол «Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД». Выбрать владельца спецсчёта (региональный оператор, УК, ТСЖ)
- определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть меньше минимального размера взноса, установленного в субъекте, и кредитную организацию, в которой будет открыт спецсчет. При этом важно, чтобы кредитная организация соответствовала требованиям по надежности, предусмотренным в жилищном кодексе;
- владелец спецсчёта обязан предоставить данный протокол в фонд капитального ремонта;
- в течение 6 месяцев с момента предоставления протокола в фонд данный МКД будет переведён на спецсчёт.

Спецсчет:

Плюсы:

- Возможность проведения капитального ремонта дома раньше указанных Региональной программой сроков по мере износа конструктивных элементов, инженерных систем, при условии, что собрано достаточное количество денежных средств;
- Возможность полного контроля хода капитального ремонта собственниками жилья

- владелец счета не может распорядиться ни об одной операции без решения общего собрания
- при переходе с общего котла все накопленные средства переходят на спецсчет
- можно открыть депозит для накопления процентов

Минусы:

- Организовать начисление и учет взносов за капремонт (то есть выбрать компанию, которая будет заниматься этим. Как правило, это либо расчетный центр, либо управляющая компания, либо ТСЖ);
- Вести претензионно-исковую работу с соседями-неплательщиками
- Выбирать подрядную организацию, которая займется ремонтом, заключать с ней договор;
- Контролировать соблюдение сроков и качества выполняемых ремонтных работ, а также целевое использование собранных денежных средств.
- должны выполнять ремонты в сроки, предусмотренные региональной программой. В случае невыполнения работ МКД автоматически снова переходит на общий счёт регионального оператора.
- расчет взносов, печать и доставку платежек лежит на собственниках
- при переходе с общего котла все долги переходят на спецсчет
- Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора самостоятельно
- В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования: кредитование, дополнительные взносы, переход на счет регионального оператора
- расходы на ведение бухгалтерских операций, составление годового отчета, содержание ревизионной комиссии, ведение деловой переписки с органами государственной власти, органами местного самоуправления, управляющими организациями за счет средств собственников помещений