

Спецсчет

или

счет рег. оператора?

по капитальному ремонту

# Спецсчет или счет рег. оператора?

Статья 170 ЖК РФ:

4.1. В случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капремонт (КР) в размере  $\geq$  размера взноса на КР – перечень услуг/работ по КР общего имущества (ОИ) в МКД и сроки проведения КР определяются в соответствии с региональной программой КР.

**Взносы на КР расходуются СТРОГО в соответствии с Региональной программой!**

Вне зависимости от способа накопления: спецсчет или счет рег. оператора.

На сайте регионального оператора можно ознакомиться с рег. программой, а также с видами/сроками выполнения работ для вашего МКД. <https://fond.mos.ru/>

~~«У нас спецсчет на капремонт, а значит мы можем расходовать средства на свое усмотрение...»~~

**НЕТ!!! СТРОГО РЕГ. ПРОГРАММА!!!**

# 1. Кому принадлежат денежные средства

## Специальный счет.

Денежные средства принадлежат собственникам конкретного МКД.

Спецсчет открывается на каждый отдельный МКД (дом) - **ч. 4 ст. 175 ЖК РФ.**

Собственники самостоятельно распоряжаются этими средствами.

Чтобы получать проценты, необходимо открыть специальный депозит, что возможно только по решению ОСС не менее чем  $\frac{2}{3}$  голосов (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

**УК не имеет возможности перевести эти деньги на какой-либо другой счет.**

Для распоряжения процентами необходимо использовать инструменты спецдепозита.

Проценты от неснижаемого остатка могут использоваться только на оплату работ и услуг по капитальному ремонту (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

# 1. Кому принадлежат денежные средства

## Счет рег. оператора.

Денежные средства (поступающие от разных МКД) аккумулируются на едином счете рег. оператора и ему принадлежат.

Так образуется «общий котёл», т.е. все деньги со всех домов (со всего вашего региона) находятся в одном «общем котле».

**И пока не подошел срок КР вашего дома, ваши деньги идут на ремонт других домов.**

Рег. оператор расходует их в соответствии с рег. программой проведения КР в разных МКД.

## 2. Источники накопления

### Одинаковые:

- взносы на КР собственников помещений в МКД (**ч. 1 ст. 69 ЖК РФ**)
- пени за просрочку оплаты взносов на КР (**ст. 170 ЖК РФ**)
- финансовая поддержка государства (**ст. 191 ЖК РФ**)
- кредитные и заёмные средства в целях проведения КР (**ст. 170 ЖК РФ**)
- проценты банка за размещение средств на депозите (**ст. 170 ЖК РФ**)

# 3. Заказчик выполнения работ по КР

## Специальный счет.

Заказчик – владелец спецсчета (УК – ч. 2 ст. 175 ЖК РФ)

### Ст. 189 ЖК РФ:

5.1. В случае формирования фонда КР на спецсчете решением ОСС помещений в МКД о проведении КР ОИ в этом МКД должны быть утверждены:

- 1) перечень услуг и(или) работ по КР;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и(или) работ по КР;
- 3) сроки проведения КР;
- 4) источники финансирования КР;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и(или) выполненных работ по КР, в т.ч. Подписывать соответствующие акты.

Заказчик – владелец спецсчета (**ч. 2 ст. 175 ЖК РФ**) **принимает решение о выборе подрядной организации. Заключает договор** в соответствии с решением ОСС. Более подробно читайте в статье о Капремонте.

**Владелец спецсчета контролирует выполнение работ и принимает результат (п. 5 ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ)**

# 3. Заказчик выполнения работ по КР

## Рег. оператор.

Заказчик – рег. оператор (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).

Рег. оператор направляет собственникам предложение по проведению КР (ч. 3 ст. 189 ЖК РФ).

Если в установленный ч. 4 ст. 189 ЖК РФ срок собственники не приняли решение о проведении КР, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме КР (ч. 6 ст. 189 ЖК РФ).

**ФЗ «О внесении изменения в статью 190 ЖК РФ» от 16.04.22 № 100-ФЗ**

### **Статья 1**

Внести в ч. 2 ст. 190 ЖК РФ изменение, изложив в следующей редакции:

«2. Основанием для перечисления рег. оператором средств по договору на оказание услуг и(или) выполнение работ по проведению КР ОМ в МКД является акт приемки оказанных услуг и(или) выполненных работ по КР. Такой акт приемки должен быть подписан, в т.ч. органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД (в случае, если КР ОИ в МКД проводится на основании решения ОСС).» **Вступил в силу с 01.03.23 г.**

# 3. Заказчик выполнения работ по КР

**Заказчик – владелец спецсчета (ч. 2 ст. 175 ЖК РФ) принимает решение о выборе подрядной организации.**

**Не ограничен в выборе!**

Подрядчик должен:

- соответствовать градостроительному законодательству;
- иметь членство в СРО;
- иметь запас финансовой прочности.

Заказчик вносит **Аванс 30%** (п. 3 ч. 4 ст. 177 ЖК РФ), остальные 70% переводятся по итогам проведения КР и после подписания соответствующих актов.



# 3. Заказчик выполнения работ по КР

## Рег. оператор.

Заказчик – рег. оператор (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ).

Принимает решение о выборе подрядной организации.

Привлекает подрядные организации **путем проведения аукционов** в порядке, определенном **ПП РФ от 01.07.2016 г. № 615.**

# 4. Контроль качества выполненных работ

## Специальный счет.

Заказчик – владелец спецсчета (УК – ч. 2 ст. 175 ЖК РФ) контролирует выполнение работ и принимает результат (п. 5 ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ).

Строительный контроль проводится в процесс КР в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документацией (ч. 1 ст. 53 Градостроительного кодекса РФ).

Средства КР могут использоваться для:

- разработки проектной документации на КР;
- для оплаты услуг по строительному контролю (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

# 4. Контроль качества выполненных работ

## Рег. оператор.

Заказчик – рег. оператор (п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ) контролирует качество и сроки выполненных работ (п. 4 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Строительный контроль проводится в процессе КР в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (ч. 1 и ч. 2 Градостроительного кодекса РФ).

Средства КР могут использоваться для:

- разработки проектной документации;
- для оплаты услуг по строительному контролю (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

### **Если КР проведен некачественно:**

- собственники обращаются в УК
- далее УК обращается к рег. оператору (в случае, если это предусмотрено договором управления).

# 5. Смена способа накопления средств на КР

Рег. оператор  СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ


Необходимо:

Утвердить на ОСС смену способа накопления средств на КР 50% «ЗА» от 100% собственников.

Ст. 172 ЖК РФ:

1. Владелец спецсчета в течение 5 рабочих дней с момента открытия спецсчета обязан предоставить в орган Государственного Жилищного Надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда КР с приложением копии протокола ОСС о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 ст. 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии спецсчета, если иное не установлено законом субъекта РФ. Направить рег. оператору и в Администрацию.

# 5. Смена способа накопления средств на КР

Рег. оператор  СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

**Срок перехода на спецсчет.**

Ст. 172 ЖК РФ:

5. Решение о прекращении формирования фонда КР на счете рег. Оператора и формировании фонда КР на спецсчете вступает в силу через 1 (один) год после направления рег. Оператору решения ОСС в МКД в соответствии с ч. 4 настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, но не ранее наступления условия, указанного в ч. 2 настоящей статьи.

**В Москве срок перехода на специальный счёт составляет 3 месяца.**

# 5. Смена способа накопления средств на КР

Спецсчет → РЕГ. ОПЕРАТОР

Ст. 173 ЖК РФ:

6. Решение о прекращении формирования фонда КР на спецсчете и формировании фонда КР на счете рег. оператора вступает в силу через 1 (один) месяц после направления владельцу спецсчета решения ОСС в МКД в соответствии с ч. 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в ч. 2 настоящей статьи.

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения владелец спецсчета перечисляет средства фонда КР на счет рег. оператора.

## 6. Досрочное расходование средств на КР

Взносы на капремонт расходуются

**в соответствии с региональной программой!**

Вне зависимости от накопления:

- специальный счет
- счет регионального оператора

## 6. Досрочное расходование средств на КР

Специальный счет.

Внесение изменений в рег. программу не требуется!

Для проведения работ необходимо:

- решение ОСС
- наличие денежных средств, достаточных для:
  - досрочного проведения работ
  - планового проведения работ, предусмотренных рег. программой



## 6. Досрочное расходование средств на КР

Рег. оператор.

Внесение изменений в рег. программу посредством актуализации краткосрочного плана реализации рег. программы КР.

# 7. Ответственность владельца спецсчета

## 1. Целевое использование денежных средств.

Взносы на КР расходуются СТРОГО в соответствии с РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ.

## 2. Контроль за собираемостью денежных средств.

### Ст. 172 ЖК РФ:

3. Владелец спецсчета обязан предоставить в орган государственного жилищного надзора отчета в порядке и сроки, которые установлены законом субъекта РФ, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на КР, поступивших в спецсчета, сведения о размере остатка средств на спецсчете, сведения о заключении договора займа и(или) кредитного договора на проведение КР с приложением заверенных копий таких договоров.

# 7. Ответственность владельца спецсчета

## Ст. 173 ЖК РФ:

8. В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с ч. 3 статьи 172 настоящего Кодекса, размер фактических поступлений взносов на КР составляет менее чем 60% от размера начисленных взносов на КР, орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца спецсчета о необходимости информирования собственников помещений в МКД о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем 5 месяцев с момента поступления владельцу спецсчета соответствующего уведомления.

10. Если в течение 5 месяцев с даты получения уведомления, указанного в части 8 настоящей статьи, задолженность не была погашена, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда КР на счете рег. оператора и направляет такое решение владельцу спецсчета.

# 7. Ответственность владельца спецсчета

Не менее 60%  
**СОБИРАЕМОСТИ**

Исчисляется за весь период обязанности оплаты взносов на КР.

считаются накопления от всего периода накопления на КР, т.е. с момента когда началась региональная программа. Например, дом начал накапливать средства исходя из рег. программы с 01.06.2021 г. соответственно всё начисленное с этой даты по сегодняшний день это 100%, а то, что было оплачено собственниками, это та сумма, которую вы сравниваете со 100% начислений. И если % этих оплат менее 60, то возникает риск снова уйти в «общий котёл» рег. оператора.