

ИНФОРМАЦИЯ о способах формирования фонда капитального ремонта

Согласно ч.3 ст.170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Способ №1:

Специальный счет:

Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с п.1 ч.2 ст.136 Жилищного Кодекса;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае функции регионального оператора сводятся просто к открытию счета, а распоряжаться средствами на нем должны сами собственники. Кто бы ни выступал владельцем специального счета, собственникам придется многое делать самостоятельно.

Собственники сами определяют перечень и стоимость работ, а также полностью распоряжаются средствами на специальном счете, при этом вся ответственность лежит на них, при этом необходимо самостоятельно работать с банком, страховать счет, находить подрядчиков, проверять сметы и принимать работы.

В случае нехватки денежных средств для выполнения капитального ремонта собственники будут обязаны самостоятельно найти источник финансирования. Для этого можно:

- обратиться за кредитом в банк
- увеличить дополнительные взносы собственников
- перейти на счет регионального оператора

На специальном счете накапливаются средства собственников конкретного дома, и потратить их можно на капремонт только этого дома. По требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных платежей, об остатке средств и всех операциях по данному специальному счету должны предоставлять владелец и банк, в котором открыт счет.

Поскольку средства на специальном счете – не собственность ТСЖ или регионального оператора (даже если владелец банкротится, подвергается штрафам или несет судебные издержки), средства на специальном счете *неприкосновенны*. Ими вправе распоряжаться только собственники дома.

Способ № 2:

Региональный оператор:

Сохранность средств регионального оператора гарантирована бюджетом. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство Республики Коми.

Каждый собственник в любой момент сможет проверить, какая сумма собрана, сколько и на какие виды работ потрачено.

Собственникам не придется самим заниматься текущими вопросами: региональный оператор по конкурсу выбирает банк, аккумулирует средства, предлагает собственникам на утверждение предложения по капремонту, организует капитальный ремонт и финансирует его.

Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполненных работ по капремонту. Средства, собранные с населения, не могут быть направлены на содержание регионального оператора, его расходы оплачивает государство. В случае нехватки денежных средств на проведение капремонта в доме Фонд привлекает кредитные ресурсы.

Выбрать такой способ могут собственники всех многоквартирных домов.