

Изначально фонды капремонта создаются на счетах региональных операторов (приказ Минстроя РФ № 41/пр от 07.02.2014), поэтому от жильцов МКД никаких действий для этого не требуется. Но, чтобы сменить фонд капитального ремонта, необходимо путем проведения общего собрания собственников помещений в МКД и принятия соответствующего решения выбрать способ накопления денежных средств на специальном счете. Решение будет утверждено, если за него проголосует не менее 2/3 участников общего собрания собственников.

Решение о переводе денежных средств со счетов региональных операторов на спецсчета должно быть принято не позднее 6 месяцев со дня опубликования региональной программы капитального ремонта, к которой относится многоквартирный дом. В аналогичный период требуется отправить копию протокола общего собрания собственников региональному оператору. Общее собрание собственников помещений в МКД решает следующие вопросы касательно проведения капитального ремонта:

- сумму ежемесячного взноса;
- список услуг и/или работ;
- сроки проведения;
- владельца специального счета;
- банк, в котором будет открыт специальный счет.

Сумма ежемесячного взноса, список ремонтных работ/услуг и сроки проведения капремонта должны полностью соответствовать регламенту региональной программы. В качестве владельца специального счета по сбору средств для капитального ремонта может быть назначена управляющая компания, которая осуществляет управление МКД, согласно [ст.175 ЖК РФ](#) . Банк, в котором может быть открыт специальный счет,

должен обладать уставным капиталом не меньше 20 миллиардов рублей.

Преимущества специальных счетов

Формирование фондов на специальных счетах обладает целым рядом преимуществ:

- разрешается начисление процентов на хранящиеся в банке денежные средства для проведения капитального ремонта;

- любой собственник помещений в МКД может получить интересующую его информацию о сумме денежных средств и операциях по нему;

- в рамках регионального законодательства может быть установлен лимит денежной суммы, по достижении которой общее собрание жильцов МКД может принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов;

- денежные средства полностью защищены по законодательству от нелегальных операций благодаря контролю банка над их расходованием;

- на денежные средства не накладывается взыскание по обязательствам владельца счета, если они не связаны с капремонтом;

- денежные накопления не входят в конкурсную массу при банкротстве владельца счета.

Как поменять способ формирования фонда капитального ремонта

Если жильцы МКД не довольны способом формирования фонда капремонта, то они могут изменить его в любое время на основании решения проведенного собрания. Если жильцы решили перевести свои денежные средства на специальный счет, то их решение в пятидневный срок необходимо отправить региональному оператору. Но решение это вступит в законную силу только через 1 год, согласно [ч.5 ст.173 ЖК РФ](#). А до этого момента оплата по-прежнему будет поступать на счет регионального оператора. Главным условием для перевода денежных накоплений со счетов региональных операторов на спецсчета выступает отсутствие задолженностей собственников помещений в МКД за капитальный ремонт, а также непогашенных кредитов и займов.

В целом же алгоритм перехода на специальные счета выглядит следующим образом:

1. Жильцы МКД инициируют и проводят общее собрание, на котором решением не менее 2/3 голосов выбирают способ перевода денежных накоплений на проведение капитального ремонта со счетов региональных операторов на спецсчет.

2. Этим же решением выбирается банк, где открывается спецсчет, сумма ежемесячных взносов, перечень работ/услуг и сроки проведения капремонта.

3. В качестве владельца счета избирается управляющая компания, которая осуществляет деятельность по управлению этим домом.

4. Утвержденное решение и протокол ОСС отправляется в адрес регионального оператора в течение 5 дней с момента принятия этого решения.

5. В эти же сроки необходимо уведомить ГЖИ о создании спецсчета, назначении управляющей компании в качестве его владельца и переводе денежных средств на него.

6. Ждете 2 года или меньшего периода, оговоренного в региональном законодательстве, для вступления в законную силу решения общего собрания собственников помещений в МКД.