

РЕКОМЕНДАЦИИ

относительно вопроса повестки дня годового общего собрания собственников помещений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирных домах по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, дом 11, корпус 3 и корпус 4

В повестку дня годового общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, дом 11, корпус 3 и корпус 4 (далее – МКД), внесен вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Инициатор проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД (управляющая организация ООО «УК «Академ-Парк») полагает необходимым разъяснить следующее.

1. В настоящее время МКД включены в Региональную программу капитального ремонта, соответственно, 1) взносы в фонд капитального ремонта (далее также - ФКР) начисляются - собственники получают квитанции на оплату взносов в ФКР и оплачивают их, 2) сроки и объем капитального ремонта для МКД установлены Региональной программой капитального ремонта.

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 31.10.2016 N 952 "О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2017 году" размер минимального взноса на капитальный ремонт в 2017 году составляет 4,00 рублей на кв. м помещения в месяц.

2. После включения МКД в Региональную программу капитального ремонта, ФКР по умолчанию формируется на счете регионального оператора (в Санкт-Петербурге это Некоммерческая организация «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»), если общим собранием не было принято решение о формировании ФКР на специальном счете.

Формирование ФКР на счете регионального оператора (т.н. «общий котел») означает следующее:

- весь цикл работ по капитальному ремонту многоквартирного дома организует и проводит региональный оператор – от сбора средств, привлечения подрядных организаций, претензионной работы с неплательщиками до взаимодействия с органами власти и контроля выполненных работ в соответствии с Краткосрочными планами реализации Региональной программы капитального ремонта;

- средства, которые оплачивают собственники региональному оператору, идут исключительно на финансирование работ по капитальному ремонту. Оплата административно-хозяйственных нужд регионального оператора осуществляется за счет бюджетных средств субъекта РФ;

- поступления в Фонд регионального оператора расходуются на капитальный ремонт одних домов за счет других по принципу «кассы взаимопомощи», в порядке очередности, установленной Региональной программой капитального ремонта, что освобождает собственников от необходимости собирать дополнительные взносы или в срочном порядке привлекать кредиты;

- подрядные организации, которые выполняют капитальный ремонт в домах, отбираются на конкурсной основе. К работам допускают сертифицированные компании, деятельность которых в полном объеме отвечает требованиям законодательства. Также в приемке работ по капитальному ремонту от подрядных организаций принимают участие уполномоченные общим собранием собственники помещений;

- дополнительно, согласно части 6 статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект

Российской Федерации (город федерального значения Санкт-Петербург) несет субсидиарную ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме.

3. Собственники в любой момент могут изменить способ накопления средств на капитальный ремонт на основании решения общего собрания и выбрать способ формирования ФКР на специальном счете.

Главная особенность формирования ФКР на специальном счете в том, что все бремя ответственности за организацию капитального ремонта целиком ложится на самих собственников помещений - начиная от начислений, доставки квитанций и сбора взносов на капитальный ремонт, поиска недостающего финансирования (привлечения займов, кредитов), а также ведения претензионной работы с неплательщиками, заканчивая выбором подрядных организаций, контролем и приемкой работ.

Иными словами - если ФКР формируется на специальном счете, собственники:

- самостоятельно занимаются претензионной работой с неплательщиками (включая соответствующие судебные расходы);

- несут ответственность за организацию проведения капитального ремонта многоквартирного дома и обязаны его провести не позднее сроков, определенных Региональной программой капитального ремонта;

- в случае недостаточности аккумулированных денежных средств на необходимый капитальный ремонт - должны на общем собрании принять решение об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт или о привлечении кредитных средств, в связи с чем опять несут дополнительные расходы.

Помимо этого, при выборе способа формирования ФКР на специальном счете имеется риск принудительного его «перевода» на счет регионального оператора – при превышении размера задолженности по взносам на капитальный ремонт более 50 % от размера начисленных взносов.

4. При этом также следует иметь в виду, что независимо от выбранного способа формирования ФКР:

- 1) капитальный ремонт должен быть выполнен не позднее сроков, установленных в Региональной программе;

- 2) учет внесенных средств на капитальный ремонт и задолженности ведется по каждому личному счету собственника и по каждому многоквартирному дому. Эта информация предоставляется региональным оператором по запросу заинтересованного собственника.

С учетом вышеизложенного управляющая организация ООО «УК «Академ-Парк» полагает целесообразным рекомендовать собственникам помещений голосовать ПРОТИВ выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Генеральный директор

ООО «УК «Академ-Парк»

О.С. Мицеловская