**О преимуществах формирования фонда капитального ремонта на специальном счете**



Согласно действующему законодательству собственники помещений вправе выбрать один из способов накопления средств на капремонт: либо перечислять взносы на счет Фонда капитального ремонта, либо на специальный счет.

Специальный счет имеет ряд преимуществ:

− накопление средств происходит на счете одного дома и использование их на ремонт других домов невозможно;

− существует возможность изменения способа накопления средств в любой момент;

− не нужно ждать сроков проведения капитального ремонта, установленных областной программой;

− собственники самостоятельно выбирают размер взноса (не ниже минимального), перечень работ и услуг по ремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома.

В случае, если собственники приняли решение о переходе на специальный счет, на первоначальном этапе им необходимо организовать общее собрание, в ходе которого жильцам дома нужно определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (который не должен быть меньше минимального размера взноса, установленного в муниципальном образовании), владельца специального счета и кредитную организацию, в которой он будет открыт.

Напомним, что владельцем специального счета в банке могут быть: товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный, жилищно-строительный кооператив (ЖК, ЖСК), управляющая компания, Фонд капитального ремонта.

Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет должна соответствовать требованиям надежности, предусмотренным Жилищным кодексом. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее чем 250 миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют необходимым требованиям, на своем официальном сайте.

На следующем этапе оформляется пакет документов: протокол собрания, уведомление об изменении способа формирования, справка об открытии специального счета, которые необходимо предоставить в Фонд капитального ремонта и в Государственную жилищную инспекцию Саратовской области.

Соответствующее решение вступает в силу через 6 месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников. В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения Фонд капитального ремонта перечисляет накопленные на «общем» счете средства на специальный счет.

В целях проведения капитального ремонта многоквартирного дома, собственникам необходимо на общем собрании жильцов дома принять решение о необходимости проведения капитального ремонта. Затем жильцы и управляющая организация составляют график работ, осуществляют поиск подрядных организаций, составляют смету и контролируют качество оказанных услуг. В этом случае, согласно действующему законодательству, ответственность на регионального оператора за проведение капремонта не возлагается.

В условиях недостаточности денежных средств собственники могут собрать дополнительные средства за счет повышения минимального взноса за капремонт. В этом случае необходимо проведение общего собрания жильцов и согласие 2/3 собственников квартир.

Если все жители дома своевременно уплачивают взнос на капитальный ремонт, то формирование фонда на специальном счете дает результат в течение небольшого срока.

На сегодняшний день собственники 274 многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является Фонд капитального ремонта, воспользовались денежными накоплениями. За время действия областной программы капитального ремонта собственниками помещений освоено 150,5 миллионов рублей.

Значительное количество работ по капитальному ремонту многоквартирных домов на сумму свыше 100 миллионов рублей выполнены в областном центре, в г. Балаково – на сумму свыше 40 миллионов рублей.