

в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ).

Также важно учитывать и следующие возможности, предоставленные положениями Жилищного кодекса РФ:

- в компетенции общего собрания собственников помещений в МКД принятие решений о получении ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющей организацией и при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД, средства ТСЖ, ЖК, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖК, могут направляться по решению собственников помещений в МКД, решению членов ТСЖ, ЖК, принятым в соответствии с ЖК РФ, уставом ТСЖ, ЖК, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт и/или на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Означает ли все вышесказанное, что владелец специального счета, пристально рассмотрев желание и возможности собственников, на свое усмотрение оставляет вопрос о том, быть или не быть капитальному ремонту в отдельно взятом многоквартирном доме?

Нет, подобных полномочий у владельца специального счета нет. Владелец специального счета может постараться не допустить преждевременного принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения в отношении проведения капитального ремонта.

Также важно отметить, что для совершения операций по специальному счету в силу части 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ требуются:

1. протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и/или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
2. договор об оказании услуг и/или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
3. акт приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по договору, указанному в п. 2. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и/или выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости таких услуг и/или работ по договору, указанному в п. 2.

Таким образом, отсутствие необходимой суммы на специальном счете, незамеченное до проведения ОСС по вопросу проведения капитального ремонта в МКД, выяснится, скорее всего, уже на стадии заключения договора об оказании услуг и/или выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

© Материал из Справочной системы «Управление многоквартирным домом»

Редакция от 30 июля 2017

Недостаточность средств на специальном счете для проведения капитального ремонта МКД

А.Г. Лежнина

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД предусматривает проведение капитального ремонта в сроки, предусмотренные в региональной программе, утвержденной субъектом РФ.

Однако, по тем или иным причинам, на практике может возникнуть ситуация, когда срок проведения капремонта подошел, а с аккумулированных собственниками помещений в многоквартирном доме на специальном счете денежных средств недостаточно на запланированный объем работ. Для принятия решений такими собственниками в указанной ситуации в жилищном законодательстве предусмотрено несколько путей.

Так, если к моменту проведения капитального ремонта общего имущества в МКД накопленных на специальном счете средств недостаточно для его проведения, то собственники имеют возможность получить кредит или заем в необходимом размере.

В соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в МКД вправе принять решение:

- о получении ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО, и при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;
- о получении указанными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства;
- о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом;
- об оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

Чтобы решение считалось принятым, оно должно набрать более 2/3 голосов собственников помещений в МКД от общего числа голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Возможность списания денежных средств со специального счета в счет погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам также закреплена в части 1 статьи 174, пункте 2 части 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ.

При этом стоит учитывать, что если на капитальный ремонт МКД был предоставлен кредит или заем, то изменить способ формирования фонда капитального ремонта собственники смогут только при условии полного погашения задолженности по такому кредиту или займу (ч. 2 ст. 173, ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

В свою очередь органы государственной власти субъекта РФ, в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта РФ, принимают нормативные правовые акты, которыми утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации (п. 4 ч. 1 ст. 167 ЖК РФ).

Таким образом, собственникам помещений в МКД, стоит также рассмотреть возможность оказания мер государственной/муниципальной финансовой поддержки капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 191 Жилищного кодекса РФ финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе в МКД, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой ТСЖ, ЖК, ЖСК, УО, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Если же на специальном счете недостаточно денежных средств для проведения капитального ремонта МКД, при этом собственники не хотят обременять себя новыми кредитами и отсутствует возможность оказания финансовой поддержки государством, имеет смысл рассмотреть вопрос о переносе сроков проведения капитального ремонта или сокращении планируемых работ.

Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

В соответствии с частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса РФ региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта РФ и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта (ч. 3 ст. 168 ЖК РФ).

Вместе с тем, частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса РФ предусмотрена возможность внесения изменений в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации и по решению общего собрания собственников помещений в МКД по следующим вопросам:

- перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период;
- сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Принятие решения общим собранием собственников не требуется в следующих случаях:

- сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;
- изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- в МКД невозможно провести или закончить начатые работы по капремонту, так как собственники помещений, управляющая МКД организация или организация, выполняющая работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не допустили подрядную организацию к выполнению работ и услуг по капремонту общего имущества дома. Порядок определения невозможности провести капремонт устанавливает нормативно-правовой акт субъекта РФ.

Учитывая, что согласно части 5 статьи 168 Жилищного кодекса РФ региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год, пересмотреть сроки проведения капитального ремонта в указанных случаях возможно только со следующего года после проведенного ранее собрания по вопросу проведения капитального ремонта.

Согласно части 5 статьи 168 Жилищного кодекса РФ региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год, то есть пересмотреть сроки проведения капитального ремонта на общем собрании собственников помещений в МКД возможно будет через год после проведенного ранее собрания по вопросу проведения капитального ремонта.

При этом стоит учитывать, что в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ в случае, если капитальный ремонт в доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта в доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого дома региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

При этом указанное правило не распространяется на МКД, где имеется непогашенный кредит или заем, а его погашение происходит за счет средств фонда капремонта, который формируется на специальном счете.

Таким образом, для переноса срока капитального ремонта дома на более поздний требуется соответствующее решение собственников помещений в МКД при соблюдении условия об отсутствии необходимости проведения в этом доме работ по капитальному ремонту (Письмо Минстроя России от 7 июля 2014 г. № 12315-АЧ/04 "Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах").

Журнал «Управления многоквартирным домом», №1 Январь 2017

Спецсчет и специальный депозит: в чем разница

ТЕКСТ: Анна Лежнина, эксперт справочной системы «Управление многоквартирным домом»

Копить деньги на капремонт можно двумя способами: на спецсчете или на счете регионального оператора. Собственники помещений в МКД каждый месяц перечисляют взносы на капремонт, деньги накапливаются. Эксперты говорят о том, что в обоих случаях есть риск не накопить необходимую для капремонта сумму, т.к. пока инфляция остается на высоком уровне.

С июля 2016 года владелец спецсчета может открыть специальный депозит и разместить на нем временно свободные средства фонда капитального ремонта (ФКР). Это поможет защитить деньги собственников от инфляции и увеличить сумму средств на проведение работ.

Что такое специальный счет

Специальный счет – это счет, на который собственники помещений в МКД перечисляют взносы на капитальный ремонт общего имущества. Его открывают для формирования ФКР только по своему дому.

Чтобы открыть спецсчет, общее собрание выбирает способ формирования ФКР – на спецсчете, определяет его владельца, кредитную организацию и пр. Все требования к решению общего собрания о формировании ФКР на спецсчете приведены в п. 1.1 ч. 2 ст. 44, ч. 3.1 ст. 175, ч. 1 ст. 176 ЖК РФ.

За формирование ФКР на спецсчете должны проголосовать собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, а для выбора владельца спецсчета нужно не менее 2/3 голосов от общего числа голосов. Это следует из ч. 1 ст. 46 и пп. 1, 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Владельцем спецсчета может быть:

- ТСЖ, которое осуществляет управление МКД;
- ЖК или иной СПК, осуществляющие управление МКД;
- управляющая организация;
- региональный оператор.

Это закрытый перечень, он приведен в ч. 2, 3 ст. 175 ЖК РФ.

Что такое специальный депозит

Специальный депозит – это не способ формирования фонда капитального ремонта, а дополнительная возможность получать доход от временно свободных денег на спецсчете.

Деньги на специальный депозит перечисляются только со спецсчета и возвращаются тоже исключительно на спецсчет. Это правило установлено ч. 3 ст. 175.1 ЖК РФ.

Специальный депозит открывают под конкретную сумму и на определенный срок. На эту сумму банк начисляет проценты, образующие доход. Это следует из п. 2.10 инструкции Банка

России от 30.05.2014 № 153-И. Правила заключения договора специального депозита устанавливают гл. 44 ГК РФ и ст. 175.1 ЖК РФ.

Вопрос

Когда имеет смысл открывать специальный депозит?

Откройте специальный депозит, если в ближайшие годы не планируете использовать сумму, накопленную на спецсчете.

Как открыть специальный депозит

Открыть специальный депозит можно только по решению общего собрания при формировании ФКР на спецсчете. «За» должно быть отдано не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Это закреплено ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

В повестку дня включите вопросы:

- 1) заключение договора специального депозита с целью размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на спецсчете;
- 2) выбор банка для открытия специального депозита;
- 3) сумма денежных средств, которые будут размещены на специальном депозите;
- 4) срок размещения денежных средств на депозите.

В банк нужно будет предоставить свидетельство о государственной регистрации юридического лица и свидетельство о постановке на учет в налоговом органе. Это требование п. 5.3 инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И.

Требования к кредитной организации, где можно открыть депозит, те же, что и для открытия спецсчета на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 176 ЖК РФ): кредитная организация должна быть российской и иметь не менее 20 млрд руб. собственных средств.

Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют установленным требованиям, на своем сайте в интернете.

Вопрос

Можно ли открыть спецсчет на капремонт и специальный депозит в разных банках?

Да, можно.

Закон не запрещает открывать специальный депозит и спецсчет в разных банках. Главное условие: банки в обоих случаях должны соответствовать требованиям ЖК РФ.

Все операции по специальному депозиту вы можете проводить только через спецсчет. Например, внести деньги на депозит можно только со спецсчета. Возврат денег и уплата процентов по специальному депозиту производится также только на спецсчет. Это установлено ч. 3 ст. 175.1 ЖК РФ.

Прекращение договора специального депозита – основание для закрытия депозитного счета.

Как можно использовать средства спецсчета и специального депозита

Средства со специального депозита не расходуются. Размещенная на нем сумма по окончании срока действия депозитного договора возвращается на спецсчет вместе с начисленными процентами. Расходуются только средства, находящиеся на спецсчете.

Деньги на спецсчете имеют целевое назначение, ведь это взносы собственников на капремонт и доходы, полученные от размещения средств фонда капремонта. Эти денежные средства образуют ФКР общего имущества, что определено ч. 1 ст. 170 ЖК РФ. Соответственно, использовать их можно только для капремонта общего имущества в МКД.

Чтобы оплатить работу подрядчика в рамках капитального ремонта в МКД, предоставьте в банк:

- 1) протокол общего собрания с решением об оказании услуг, выполнении работ по капремонту;
- 2) договор об оказании услуг, выполнении работ по капремонту;
- 3) акт приемки оказанных услуг, выполненных работ по договору (не требуется при оплате аванса).

Такой перечень документов установлен ч. 4 ст. 177 ЖК РФ.

Среди требуемых документов есть протокол общего собрания, а значит, вопрос о выполнении работ, оказании услуг в рамках капитального ремонта каждый раз нужно выносить на общее собрание. Решение будет считаться принятым, если вариант «за» получит не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Это следует из ч. 1 ст. 46 и п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

СПРАВКА

На что расходуются средства фонда капитального ремонта

Средства ФКР можно использовать для оплаты:

услуг, работ по капремонту общего имущества в МКД, перечисленных в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ (ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования, шахт; ремонт крыши; ремонт подвалов, фасада и фундамента);

разработки проектной документации;

услуг по строительному контролю.

За счет средств ФКР можно погасить кредиты, займы, полученные на капремонт (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

По решению субъекта РФ на средства ФКР можно утеплить фасад, переустроить неветилируемую крышу на вентилируемую, обустроить выходы на кровлю, установить ОДПУ.

Утром кредит – вечером ремонт. Как кредиты помогают финансировать капитальный ремонт в МКД

ТЕКСТ: СЕРГЕЙ АТАМАНЕНКО, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРЕЗИДИУМА РОСТОВСКОЙ АССОЦИАЦИИ ТСЖ

Вы можете сначала делать ремонт и только потом собирать на него деньги. Это лучше, потому что люди сразу видят готовый результат, а не картинки светлого будущего.

В ТСЖ «Калининец» мы не копили деньги на капитальный ремонт. Сначала берем кредит, ремонтируем, что нужно, а потом взносы на капремонт идут на погашение кредита. По такой схеме капитальный ремонт разных элементов общего имущества в нашем доме проведен уже трижды.

Так можете делать и вы тоже, я поделюсь опытом.

Способы финансирования капремонта в МКД

Основной источник финансирования капремонта в МКД — это средства собственников помещений в МКД в виде взносов на капремонт. Платить эти взносы собственники по решению общего собрания могут на специальный счет или на счет регионального оператора. Это предусмотрено ч. 3 ст. 170 ЖК РФ.

В жилищном объединении удобнее формировать фонд капремонта на специальном счете. Особенно это подходит для домов, в которых доля активных собственников составляет больше половины от общего числа собственников. И собственники сами устанавливают размер взноса, выбирают, в какой кредитной организации открыть счет и его владельца. Этого требует ч. 4 ст. 170 ЖК РФ.

Формирование фонда капремонта на счете регионального оператора еще называют «кассой взаимопомощи» или «общим котлом». Ведь за счет средств такого фонда ремонт можно сделать уже сейчас, даже если собственники помещений в доме, требующем ремонта, еще не накопили нужную сумму. Это же и есть кредитование, подумаете вы. Нет, не совсем. Дело в том, что решать, когда и какой ремонт сделать, будет региональный оператор, а не общее собрание собственников помещений в МКД. То есть деньги дадут, но тогда, когда сочтут нужным. В соответствии с утвержденной региональной программой капремонта.

Формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора удобно в том доме, где жители не дружны между собой или вовсе не знают друг друга. В этом случае они не одно десятилетие будут собирать деньги на проведение капремонта общего имущества, даже если дом будет трещать по швам.

Дополнительные способы профинансировать капремонт

Грамотный председатель объединения собственников помещений в МКД совместно с членами правления должен уметь просчитывать различные способы финансирования капитального ремонта. Это могут быть дополнительные взносы, доходы от аренды, займы, кредиты и т. д.

Разумнее всего не накапливать деньги ни на своем спецсчете, ни на счете у регионального оператора, а использовать различные банковские продукты.

Граждане берут кредиты на приобретение жилья, автомобилей, мебели. С кредитом на капремонт общего имущества в МКД сложнее. Люди еще не готовы взять кредит на такие цели, так как не чувствуют себя эффективными собственниками своей доли в МКД.

СПРАВКА

Объект: ТСЖ «Калининец»

Это пятиэтажный шестиподъездный 90-квартирный дом площадью 3500 кв. м. Сдан в эксплуатацию в 1970 году как дом ЖСК.

В 1998 году на общем собрании собственников кооператив преобразован в ТСЖ «Калининец».

Традиции, заложенные при строительстве дома, живы до сих пор. Нынешние собственники относятся к нему ответственно и с вниманием.

К СВЕДЕНИЮ.

Собственник помещения в МКД часто считает своей собственностью только квартиру, но никак не общее имущество в доме. Мотивация ущербная — это имущество общее, значит, не мое, если сосед не хочет брать ответственность за содержание общего имущества на себя, то почему я должен это делать.

Первый опыт кредитования

Первый кредит мы взяли в связи с тем, что не смогли своевременно рассчитаться с подрядчиком.

Весной 2004 года мы провели мониторинг технического состояния дома, который показал, что износ конструктивных элементов здания и инженерных коммуникаций дома составляет более 46%. Стал необходим капитальный ремонт отдельных инженерных систем в МКД.

На общем собрании собственников решили не ждать аварийных ситуаций и утвердили план проведения капитального ремонта. Утвердили и размер взноса на капремонт — 2 руб. за кв. м.

В 2005–2006 годах мы провели капитальный ремонт общедомовых систем отопления, водоснабжения и водоотведения. Применяли современные материалы и технологии.

Однако полностью и вовремя рассчитаться с подрядчиком у ТСЖ не хватило денег. На общем собрании члены ТСЖ поддержали предложение председателя правления о необходимости взять кредит, но возникли трудности.

К примеру, Сбербанк в силу своих уставных документов не мог выдать кредит ТСЖ (некоммерческой организации), поручителями которого стали бы пенсионеры — собственники помещений, выступившие с такими пожеланиями.

Председатель правления не стал выступать гарантом по кредиту, чтобы не вызывать кривотолков и пересудов среди соседей. Тогда один из членов ТСЖ сама предложила свою кандидатура и выступила гарантом возврата кредита, заложив зарплату. Все соседи, и я в том числе, благодарны Людмиле Григорьевне за проявленную инициативу. А общее собрание еще раз показало, что жители дома доверяют не только друг другу, но и правлению, поддерживают стиль управления домом.

В результате на ТСЖ оформили кредит, который и использовали для расчетов с подрядчиком. Кстати, погасили кредит досрочно.

Пример

Примерная повестка общего собрания в МКД по вопросу ремонта крыши

1. Процедурные вопросы.
 - 1.1. Выборы секретаря собрания.
 - 1.2. Выборы счетной комиссии.
2. Принятие решения о капитальном ремонте крыши дома.
3. Принятие решения о сроке проведения капитального ремонта крыши дома.
4. Принятие решения о заключении договора подряда и сметной стоимости капитального ремонта крыши дома.
5. Утверждение сметной стоимости капитального ремонта крыши дома.
6. Принятие решения о размере взноса на капитальный ремонт.
7. Принятие решения об источнике финансирования капитального ремонта крыши дома.
8. Принятие решения о лице, которое от имени всех собственников помещений уполномочено подписывать договоры подряда, кредитные договоры, а также участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту крыши МКД.
9. Принятие решения о месте хранения документов данного общего собрания.

Кредитование стало системным

После утверждения на федеральном уровне обязанности платить взносы на капремонт собственники в нашем доме 85% голосов приняли решение открыть специальный счет и формировать фонд капремонта на нем.

Затем правительство Ростовской области утвердило сроки проведения капитального ремонта. Наш МКД стоял в программе на 2033 год, что категорически нас не устроило. Но наше ТСЖ формирует фонд капремонта на спецсчете, и собственники имеют право переносить сроки проведения работ на более раннее время.

В 2016 году подошло время ремонта крыши, а накопленных средств на спецсчете не хватало.

По решению членов правления ТСЖ «Калининец» была организована разъяснительная работа среди собственников помещений о необходимости досрочного капитального ремонта крыши и получения для этого кредита.

Кредит — это дорогие деньги, поэтому необходимы меры, удешевляющие кредиты для собственников жилья, чтобы повысить их привлекательность в сравнении с длительным накоплением средств на крупные ремонты. У ТСЖ нет своего имущества, которое можно было бы использовать в качестве гарантии возврата кредита, а собственники квартир не хотят

закладывать свои квартиры в обеспечение кредита товарищества или давать поручительства за других собственников помещений.

Мы проводили консультации с банком, в котором открыт наш специальный счет, и одним из региональных банков.

В результате всех договоренностей региональный банк предложил оригинальный кредитный продукт. Поручительством по кредиту стали наши 100-процентные сборы на спецсчет.

Чтобы быстрее погасить кредит, собственники единогласно приняли решение увеличить взнос на капремонт. Вместо определенных областным правительством 6,40 руб. установили 11,0 руб. за кв. м. В результате мы получили кредит на сумму 850 тыс. рублей сроком на 36 месяцев под 10% годовых. Было выставлено дополнительное условие — погасить кредит досрочно.

Подрядчик в течение августа ответственно и с хорошим качеством выполнил работы, предусмотренные сметой и договором. Мы выбрали современный кровельный материал, дающий эффект «дышащей» кровли. Он был разработан специально для наплава на старое покрытие. Материал имеет эластичную основу из полиэстера. Температурные режимы от -20 до 100 °С. Срок службы от 15–20 лет, гарантия до 5 лет.

Недавно мы снова обратились за кредитом. При подготовке дома к отопительному сезону 2016/2017 обнаружилась течь в тепловом вводе. Снова при единодушном согласии собственников помещений пришлось оперативно взять еще один небольшой кредит на 250 тыс. рублей на 18 месяцев. Взнос на капитальный ремонт утвердили в размере 16,0 руб. за кв. м при тарифе 7,17 руб. за кв. м, установленном правительством Ростовской области.

Таким образом, мы сначала делаем ремонт, а потом расплачиваемся, а не наоборот. Зачем копить деньги, которые обесцениваются? Мы устраняем проблемы сразу, не дожидаясь, пока они станут больше, а их решение — дороже.

Наши результаты

Фактическое потребление коммунальных ресурсов после всех ремонтов почти на треть меньше, чем установлено нормативами.

Мы уверены, что это результат всего комплекса мероприятий. Суммировался эффект от ремонта всех инженерных сетей, установки электронных приборов учета электроэнергии, тепла, холодной воды. Уже в следующем отопительном сезоне мы ожидаем уменьшения теплопотерь за счет ремонта крыши.

Если в отопительный сезон 2015/2016 договорное потребление тепловой энергии составляло 648 Гкал, то фактически мы потребили 468, т. е. на 180 Гкал меньше.

Среднемесячное потребление электроэнергии по дому составляет от 11 000 до 13 000 кВт·ч, из них 650–700 кВт·ч относятся к общедомовым нуждам. Аналогичная ситуация и по холодной воде.

Замечу, что ни в одном из видов работ мы не задействовали деньги господдержки. Все, что сделано, сделано силами собственников помещений в МКД — силами людей.

Редакция от 30 июля 2017

Количество голосов для принятия решений по капитальному ремонту

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД принимается общим собранием собственников помещений в МКД. В зависимости от выбранного способа собственники должны определиться по кругу вопросу, установленных ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ.

Если решение о формировании фонда на специальном счете принимается более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, то для выбора владельца специального счета необходимо уже большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Это следует из положений ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

Аналогичная ситуация возникает при решении вопросов о проведении капитального ремонта.

Недостаток голосов по тому или иному вопросу может привести к недействительности решений, принятых на собрании.

Данная таблица поможет сориентироваться, каким количеством голосов принять решение по конкретному вопросу, относящемуся к финансированию или проведению капитального ремонта.

*Выбор или изменение способа формирования фонда капремонта на спецсчете

*Размещение на специальном депозите временно свободных средств фонда капремонта, когда он формируется на спецсчете

*Выбор или изменение способа формирования фонда капремонта на счете регоператора

*Получение кредита или займа на капремонт

*Проведение капремонта

Вопрос повестки дня	Необходимое количество голосов для принятия решения	Нормативное обоснование
Выбор или изменение способа формирования фонда капремонта на спецсчете		
Выбор или изменение способа формирования фонда	более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ

Вопрос повестки дня	Необходимое количество голосов для принятия решения	Нормативное обоснование
Выбор владельца спецсчета	более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Выбор кредитной организации для открытия спецсчета	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Определение размера взноса на капремонт	равный минимальному - большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
	превышающий над минимальным - большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Утверждение размера фонда капремонта в размере больше, чем установленный минимальный*	большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Выбор лица, уполномоченного на представление платежных документов	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Определение порядка представления платежных документов		
Определение размера расходов на представление платежных документов условий оплаты этих услуг		

Вопрос повестки дня	Необходимое количество голосов для принятия решения	Нормативное обоснование
Размещение на специальном депозите временно свободных средств фонда капремонта, когда он формируется на спецсчете		
Размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном депозите	большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Решение иных вопросов, связанных с заключением договора специального депозита	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>ст. 175.1, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Выбор или изменение способа формирования фонда капремонта на счете регоператора		
Выбор или изменение способа формирования фонда	более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Получение кредита или займа на капремонт		
Получение ТСЖ, ЖСК, СПК, УО, собственниками помещений в МКД (при непосредственном способе управления) кредита или займа на капремонт;	большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Определение существенных условий кредитного договора или договора займа		
Получение ТСЖ, ЖСК, СПК, УО, собственниками помещений в МКД гарантии, поручительства по кредиту или займу и утверждение условий их получения		
Погашение кредита или займа и уплате процентов за счет средств фонда капремонта		
Оплата расходов на получение гарантии, поручительства за счет фонда капремонта		
Проведение капремонта		
Решение о проведении капремонта	большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>

Вопрос повестки дня	Необходимое количество голосов для принятия решения	Нормативное обоснование
Утверждение перечня услуг и работ**	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 1 ч. 5, п. 1 ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и работ по капремонту	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 2 ч. 5, п. 2 ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Утверждение сроков проведения***	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 3 ч. 5.1 ст. 189, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>
Определение источника финансирования	большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	<u>п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46, п. 4 ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ</u>
Определение лица, уполномоченного участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты	большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников	<u>п. 3 ч. 5, п. 5 ч. 5.1 ст. 189, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ</u>

* Если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капремонта на спецсчете (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ).

** Если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

*** Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранние сроки, чем установлено региональной программой, если на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).