

Дополнительные разъяснения

Это два совершенно различных способа накопления и использования средств взносов на капитальный ремонт собственниками помещений.

Формировать фонд капитального ремонта на специальном счете – это означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке). Этот банковский счет по решению общего собрания открывает выбранное собственниками помещений Юридическое лицо, которые выбрали собственники помещений, открывает специальный счет на свое имя и является владельцем специального счета. Жилищный кодекс определил, какое юридическое лицо может быть владельцем специального счета (части 3 и 4 статьи 175 ЖК).

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;
- жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор.

Специальный счет может быть открыт только в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (часть 2 статьи 176 ЖК).

На специальном счете фонд капитального ремонта накапливается в виде денежных средств (часть 3 статьи 170 ЖК).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе создавать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (часть 4 статьи 175 ЖК). Иначе говоря, действует правило – «Один многоквартирный дом – один специальный счет».

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого специального счета и совершения операция со средствами на таком банковском счете.

Главная особенность специального счета для фонда капитального ремонта состоит в том, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36.1 ЖК).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения (и предшествующим собственником помещения) (часть 1 статьи 36.1 ЖК).

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора – передача средств в «общий котел» (или для взаимного финансирования многоквартирных домов)

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, специально созданной субъектом Российской Федерации (Кировской областью) для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Главной особенностью этого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (часть 1 статьи 179 ЖК), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (пункт 2 части 3 статьи 170 ЖК). Это означает, что собственники помещений теряют право на деньги, но взамен у них появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (часть 1 статьи 182 ЖК).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет средств фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того, учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 183 ЖК).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (части 2 и 3 статьи 183 ЖК), поэтому собственники помещения могут иметь информацию о том, сколько средств они «накопили» у регионального оператора.

Но средства, перечисленные собственниками помещений региональному оператору, не лежат на счете регионального оператора до тех пор, пока не придет время проводить капитальный ремонт дома. Согласно Жилищному кодексу (часть 1 статьи 182) региональный оператор вправе расходовать

средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (схема 3). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

Региональный оператор должен обеспечить проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором перечисляют ему свои взносы на капитальный ремонт, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств фонда капитального ремонта, собранных собственниками этого дома, региональный оператор использует для финансирования ремонта средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, в которых в этом году ремонт проводиться не будет (часть 1 статьи 182 ЖК). Таким образом, фактически, через регионального оператора собственники помещений в одном доме берут в долг деньги собственников помещений в других многоквартирных домах, но это учитывается как «заём у регионального оператора».

Собственники помещений в доме, на ремонт которого израсходовано средств больше, чем они накопили в фонде капитального ремонта, возмещают региональному оператору заемные средства своими последующими взносами на капитальный ремонт (часть 7 статьи 182 ЖК).