

Исх. № 18 от «20» октября 2021 г.

*Губернатору Санкт-Петербурга А. Д. Беглову*

*В Законодательное собрание Санкт-Петербурга*

### **Обращение о сокращении сроков перевода накоплений на капремонт со счёта регионального оператора на специальный счет**

С 2014 года собственники помещений в многоквартирных домах (далее — МКД) имеют возможность накапливать средства на капитальный ремонт общего имущества несколькими способами:

- 1) на счете регионального оператора (в так называемом «котле»)
- 2) на специальном счете конкретного многоквартирного дома.

Согласно Жилищному кодексу РФ, способ формирования фонда капремонта определяется общим собранием собственников помещений в МКД. При этом, чтобы дому иметь собственный специальный счет, нужно провести общее собрание с достаточно высоким кворумом, в то время как **не** проведение собрания автоматически «отправляет» дом в «общий котел». В результате на сегодняшний день абсолютное большинство МКД Санкт-Петербурга формируют фонд капремонта в «котле» регионального оператора: **в Региональной программе капремонта 22 680 МКД, специальные счета имеют только 1 469 МКД**, при том что с 2014 года эта цифра имеет постоянную тенденцию к увеличению. Интересно, что есть субъекты Российской Федерации, где доля спецсчетов значительно выше, максимальная доля специальных счетов по площади многоквартирных домов в Удмуртии – 74%, в Саратовской области – 68%, в Костромской области – 66%.

**Причины, по которым петербургским собственникам помещений в МКД выгодно накапливать средства на капремонт на спецсчете:**

1) низкие темпы исполнения Региональной программы НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (в 2021 году проводятся работы, запланированные на 2015-2017 гг.) – **от «котла» ремонта не дождаться;**

2) с 2014 года собственники многих «котловых» домов накопили внушительные объемы средств, которые можно было бы направить на капремонт своего дома, если бы деньги находились на специальном счете этого дома – **пришла пора тратить накопления, пока они не обесценились;**

3) в Региональной программе капремонта много ошибок, а собственники помещений в МКД, накапливающие средства на спецсчете, могут самостоятельно определять сроки и виды работ, необходимые для дома – **можно делать то, что нужно, и когда это нужно;**

4) дома, где проживают активные собственники, управляемые ТСЖ и ЖСК, как правило, содержатся лучше в текущем режиме, поэтому при формировании краткосрочных планов капремонта всегда находятся «дома, которым нужнее» – **хорошо**

содержащиеся дома всегда в конце очереди, хотя их собственники платят за капремонт как все;

5) при использовании специального счета на капремонт собственники имеют возможность влиять на выбор подрядной организации, на стоимость работ, а также контролировать качество и участвовать в приемке – **если сам платишь, то сам все и определяешь;**

По Жилищному кодексу собственники вправе изменить способ формирования фонда капремонта общим собранием, при этом согласно п. 5 ст. 173 Жилищного кодекса РФ, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **вступает в силу через один календарный год** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, **если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.** Поскольку п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» № 690-120 не скорректировал в сторону уменьшения срок вступления в силу решения о переходе на спецсчет, собственникам приходится ждать этого перехода календарный год.

Учитывая, что сама процедура общего собрания, требующая высокого кворума, как правило, проходит в очно-заочной форме по несколько месяцев, вся процедура перехода на спецсчет на практике растягивается на полтора-два года, что оттягивает сроки проведения капитального ремонта в МКД Санкт-Петербурга и негативно сказывается на комфорте жизни граждан.

Просим Вас обратить внимание на практику Москвы, где региональное законодательство (п. 3.2. ст. 75 Закона города Москвы «Основы жилищной политики города Москвы») предусматривает **трехмесячный срок перехода** со счета регионального оператора Москвы на собственный спецсчет.

**Просим Вас, используя право законодательной инициативы, внести в Законодательное собрание Санкт-Петербурга проект Закона Санкт-Петербурга о внесении изменений в п. 3 ст. 2 Закона Санкт-Петербурга «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах» № 690-120, изложив его в следующей редакции:**

«3. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), вступает в силу через **один календарный месяц** после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации,

за исключением случаев, когда Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрен более ранний срок вступления в силу такого решения.»

Прилагаем список и копии обращений ТСЖ, ЖСК, выступающих с такой инициативой, в связи с необходимостью срочного проведения капитального ремонта.

Исп.дир. Некоммерческого Партнерства  
"Модернизация многоквартирных домов"  
(ИНН 7839291258)  
Исп. +7-964-342-62-03, [npmkd@mail.ru](mailto:npmkd@mail.ru)

Арутюнов Н.В.

