

Использование средств фонда капитального ремонта общего имущества в МКД со специального счета

Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД направлен на целевое расходование средств.

Цели, на которые можно использовать фонд капитального ремонта со специального счета, различаются в зависимости от того, какие средства фонда будут потрачены:

- сумма взносов, которые собственники помещений в МКД уплатили в минимальном размере, установленном в субъекте РФ
- сумма взносов, сформированная за счет превышения взносов над минимальным размером.

Средства на специальном счете можно использовать в рамках проведения капитального ремонта (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

Оплатить работы, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента МКД
- утепление фасада.
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю.

Также работы по капитальному ремонту могут включать в себя работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций и инженерных сетей МКД.

Оплатить дополнительные работы, которые предусматривает закон субъекта РФ.

- разработку проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае, если ее разработка необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации для оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ, указанных в части первой настоящей статьи;
- проведение государственной экспертизы проектной документации, подлежащей такой экспертизе в соответствии с законодательством Российской Федерации
- услуги по строительному контролю, проводимому в процессе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ
- усиление межэтажных и чердачных перекрытий многоквартирного дома;
- ремонт внутридомовых систем противопожарной автоматики и противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;
- установка узлов управления потребления тепловой энергии в системе теплоснабжения и водоснабжения, в случае перевода лица указанного в пп. 2 или 3 ч.1 п. 5 ст. 7 закона № 67-ОЗ от 29.06.2017., на систему горячего водоснабжения, при которой горячее водоснабжение осуществляется путем нагрева воды с использованием индивидуального теплового пункта без отбора горячей воды из тепловой сети;
- усиление ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома.

В случае, принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, а в роли владельца выступает управляющая организация, то использовать средства разрешено только в отношении МКД, собственники помещений которого перечисляют взносы на специальный счет.

Решение об использовании средств фонда капремонта со специального счета принимает общее собрание собственников помещений в МКД в рамках решения о проведении капитального ремонта.

На собрании необходимо:

1. принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД;
2. утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
3. утвердить подрядную организацию;
4. утвердить смету расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД;
5. утвердить сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
6. определить источники финансирования капитального ремонта общего имущества МКД;
7. выбрать лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Проголосовать **«за»** по вопросу проведения и финансирования капитального ремонта должны не менее **2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Это следует из части 1 статьи 46 и пункта 1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение использовать средства со специального счета на капитальный ремонт в любое время, если на специальном счете достаточно средств для проведения капитального ремонта

Банк перечисляет денежные средства по указанию владельца специального счета. Для этого необходимо представить:

- протокол общего собрания собственников помещений, который содержит решение об оказании услуг или о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Контрагент – подрядная организация, которой банк перечислит средства;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору капитального ремонта..

Владелец специального счета может оплатить аванс за работы, но не более чем 30 процентов от стоимости услуг и работ по капитальному ремонту по договору. В этом случае акт в банк не прилагается.

Оплату по договорам об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД разрешено производить только в безналичной форме – путем перечисления денежных средств.

Собственники должны организовать капремонт не позднее сроков, определенных региональной программой. При недостаточности денежных средств должны принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт.