

## **Порядок расходования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома при различных способах его формирования**

Основные направления расходования средств капитального ремонта многоквартирного дома определены п. 1, ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и включают в себя:

- 1) *ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;*
- 2) *ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;*
- 3) *ремонт крыши;*
- 4) *ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;*
- 5) *ремонт фасада;*
- 6) *ремонт фундамента многоквартирного дома.*

Дополнительные направления расходования средств капитального ремонта многоквартирного дома определены Законом Санкт-Петербурга «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге (Закон Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N690-120):

- *замена и (или) восстановление отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы, и (или) восстановление указанных элементов в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют;*
- *разработка и (или) экспертиза проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае, если подготовка и (или) экспертиза проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);*
- *ремонт отдельных элементов систем противопожарной защиты со сроком службы более 20 лет (при наличии указанных систем в проекте многоквартирного дома);*
- *осуществление строительного контроля;*
- *погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами;*
- *установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа;*
- *утепление фасада.*

Средства, отчисляемые собственниками на цели капитального ремонта, образуют фонд капитального ремонта многоквартирного дома (п.1, ст. 170 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1). перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет многоквартирного дома (МКД);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (п.3, ст. 170 ЖК РФ).

Плановый срок капитального ремонта дома отражается в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов Санкт-Петербурга.

При приближении планового срока капитального ремонта какой-либо части общего имущества МКД, например, лифта, оценивается его стоимость. При этом, если фонд капремонта МКД сформирован на спецсчёте, то при недостаточности средств на нём, недостающие средства должны собираться с собственников дополнительно или на эти цели можно взять банковский кредит или субсидию. (Например, если стоимость капремонта лифтового оборудования во всех подъездах составляет 18 миллионов руб., а на спецсчёте собрано лишь 12

миллионов, то 6 миллионов придётся собирать дополнительно, что всегда очень накладно для жителей или на эту сумму взять кредит под проценты, который также гасить придётся за счёт повышения квартплаты жителям). Если фонд капремонта МКД сформирован у регионального оператора, недостающие средства добавляет региональный оператор из своего фонда без дополнительного сбора средств с жителей. Это является главным аргументом в выборе способа формирования фонда капитального ремонта в пользу регионального оператора.

Независимо от того, где сформирован фонд капитального ремонта многоквартирного дома, при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома необходимо выполнить следующие мероприятия:

1. Провести экспертизу объекта капитального ремонта и получить экспертное заключение о потребности в капитальном ремонте.
2. Заказать разработку проекта капитального ремонта выбранного объекта.
3. Согласовать разработанный проект в необходимых инстанциях и с региональным оператором.
4. По согласованию с региональным оператором выбрать подрядную организацию для производства работ.
5. По согласованию с региональным оператором выбрать подрядную организацию для осуществления технического или строительного надзора.
6. После выполнения работ по капитальному ремонту предъявить объект приемочной комиссии, в состав которой должен входить представитель регионального оператора и составить акт о выполненных работах.

При формировании фонда капремонта на спецсчёте все перечисленные мероприятия оплачивает и обеспечивает их выполнение владелец спецсчёта, то есть управляющая организация (ТСЖ или управляющая компания в зависимости от формы управления). Для этого в ТСЖ или управляющей компании должен быть персонал соответствующей квалификации или управляющая организация за отдельную плату должна нанять соответствующего специалиста или организацию.

Как видно из приведённого перечня, самостоятельно распоряжаться средствами спецсчёта управляющая организация не может, так как практически каждое мероприятие из приведённого перечня необходимо согласовывать с региональным оператором. Кроме того, для расходования средств капремонта на определённые законом цели при любом способе формирования фонда капитального ремонта необходимо решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

При формировании фонда капремонта у регионального оператора все указанные выше мероприятия выполняет региональный оператор после принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

**Совокупность перечисленных факторов даёт основание считать в интересах жителей более предпочтительным способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома у регионального оператора. Особенно актуальным способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома у регионального оператора становится в условиях нестабильности цен и поставок импортного оборудования и комплектующих запасных частей.**