**СПЕЦЧСЕТА**

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

Когда собственники помещений в МКД формируют этот фонд на специальном счете, банк перечисляет денежные средства по указанию владельца счета – УО, ТСЖ, ЖСК или регионального оператора. Об особенностях  использования средств фонда капитального ремонта со специального счета подробнее поговорим в этой статье.

Обязательные условия для перечисления:

* решение об использовании фонда приняли собственники помещений в МКД;
* владелец счета представил в банк установленный перечень документов.

**В каких целях можно возможно использование средств фонда капитального ремонта со специального счета**

Цели, в которых 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, или же
* часть фонда, сформированная за счет превышения взносов над минимальным размером.

Кроме того, закон предусматривает ситуации, при которых фонд можно использовать на дополнительные цели.

**Использование суммы минимальных взносов**

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

1. 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.

2. Оплатить дополнительные работы, которые предусматривает закон субъекта РФ. К примеру, такой закон может разрешать использовать средства фонда, чтобы:

* утеплить фасад;
* переустроить невентилируемую крышу на вентилируемую;
* устроить выходы на кровлю;
* установить коллективные ОДПУ, а также узлы управления и регулирования потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа.

3. Погасить кредиты (займы), полученные для оплаты капитального ремонта, а также выплатить проценты по ним.

Также работы по капитальному ремонту могут включать в себя работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций и инженерных сетей МКД. Для этого такие работы законодательство о градостроительной деятельности должно отнести к реконструкции объектов капитального строительства (ч. 5 ст. 166 ЖК РФ).

**Использование превышающей части фонда**

За счет превышения собственники вправе оплатить любые услуги и (или) работы по капитальному ремонту (ч. 3 ст. 166 ЖК РФ), в том числе:

* разработку проектной документации (если она необходима по законодательству о градостроительной деятельности);
* услуги по строительному контролю.

**Основания, чтобы использовать фонд на дополнительные цели**

Закон предусматривает два основания (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ).

1. МКД признали аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В этом случае собственники помещений вправе принять решение использовать фонд на снос или реконструкцию МКД.

2. Земельный участок под МКД и помещения в доме изымают для государственных или муниципальных нужд. В такой ситуации собственники помещений вправе распределить между собой средства фонда пропорционально размеру уплаченных взносов.

**Кто принимает решение о расходовании средств фонда капитального ремонта со специального счета?**

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 решить в том числе семь вопросов (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ):

* принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД;
* утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества МКД;
* утвердить подрядную организацию;
* утвердить смету расходов на капитальный ремонт общего имущества МКД;
* утвердить сроки проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД; определить источники финансирования капитального ремонта общего имущества МКД; 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.

**Как использовать фонд капитального ремонта по решению собственников помещений?**

По предложению УО, ТСЖ, ЖСК собственники помещений в МКД вправе принять решение использовать средства со специального счета на капитальный ремонт:

* не позднее чем через три месяца с момента получения предложения УО, ТСЖ, ЖСК о проведении капитального ремонта по региональной программе (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ);
* в любое время, если на специальном счете достаточно средств для проведения капитального ремонта (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

**Какие документы представить в банк, чтобы перечислить денежные средства на капитальный ремонт со специального счета?**

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. Акт прилагать не надо, если выплачивается аванс в размере не более чем 30 процентов от стоимости по договору.

Перечень документов установлен частью 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ.

Другие документы нужно представить, чтобы погасить кредит или заем, который взяли на капитальный ремонт (ч. 5 ст. 177 ЖК РФ):

* протокол общего собрания собственников помещений в МКД о заключении кредитного договора или договора займа. Протокол должен предусматривать наименование банка (заимодавца), сумму и цели кредита (займа);
* кредитный договор или договор займа.

.