

## **\*Все о капитальном ремонте.**

Капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, в том числе территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории, архитектурно-строительное проектирование, нормы по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений (далее — градостроительные отношения) (п. 1 ст. 4 (ГрК РФ)).

Под капитальным ремонтом объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ).

Обратите внимание на два ключевых слова: «замена» и «восстановление». Они означают, что по капремонту мы меняем и улучшаем то, что было ранее. Например, если мы устанавливаем видеонаблюдение (как «другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях» в соответствии с п. 7 Правил от 13.08.2006 № 491) за счет средств капремонта, это может трактоваться как нецелевое использование средств.

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства (п. 5 ст. 166 ЖК РФ).

Цели капитального ремонта в многоквартирном доме:

— устранение физического износа или разрушения, поддержание и восстановление исправности и эксплуатационных показателей в случае

нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности;

— замена соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования) (при необходимости) (п. 21 Правил от 13.08.2006 № 491).

## **Какие работы можно делать по капитальному ремонту**

Состав работ, который можно проводить по капитальному ремонту, является гибким, поскольку зависит от двух компонентов: федерального и регионального.

1. Федеральный компонент установлен в п. 1 ст. 166 ЖК РФ и включает:

а) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

б) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

в) ремонт крыши;

г) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

д) ремонт фасада;

е) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Формулировки довольно общие, но их более подробное содержание можно найти в специальных нормативных актах. Например, состав и элементы инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения очень подробно описаны в п. 2–7 Правил от 13.08.2006 № 491.

С 09.12.2018 законодатель расширил состав работ по капитальному ремонту лифтового хозяйства, указав, что капитальному ремонту подлежат не только сами лифты, но и лифтовые шахты, машинные и блочные помещения.

2. Региональный компонент установлен в п. 2 ст. 166 ЖК РФ и включает:

- утепление фасада;
- переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- устройство выходов на кровлю;
- установку автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
- установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- другие виды услуг и (или) работ.

Этот перечень работ и услуг может использоваться в качестве регионального компонента только в том случае, если он определен нормативным правовым актом субъекта РФ.

3. Факультативный компонент. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в каждом субъекте РФ отдельным распорядительным актом на определенный срок. Если собственники на общем собрании примут решение об установлении верхней границы взноса, превышающей установленный государством минимальный размер, то накопленная разница может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п. 3 ст. 166 ЖК РФ).

Если в вашем регионе установлен тариф 10 руб. с 1 м<sup>2</sup>, а вы собираете 12 руб. с 1 м<sup>2</sup>, то накопленные за определенный период 2 руб. решением общего собрания (по установленной в законе процедуре) можно потратить на что угодно. Главное, чтобы это было связано с ремонтом именно общего имущества (например, можно положить новый асфальт вокруг дома, отремонтировать детскую площадку и т. п.).

## **Кто и в какие сроки оплачивает взносы на капремонт**

Взнос на капитальный ремонт является частью платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 2 ст. 154 ЖК РФ), которая платится собственниками.

Она вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления

многоквартирным домом либо решением общего собрания (п. 1 ст. 155 ЖК РФ). Если общим собранием собственники перенесли срок оплаты с 10-го на 25-е число месяца, следующего за расчетным, то и по оплате взноса на капитальный ремонт сроки сдвигаются.

**!!! Обращаем внимание, что за долги прежнего собственника по капитальному ремонту отвечает новый собственник. !!!**

## **Особенности оплаты капитального ремонта в новостройках**

П. 5 и 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» устанавливают, что гарантийный срок для объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования), входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет не менее 5 лет, а на технологическое и инженерное оборудование — не менее 3 лет.

Закон регулирует данный вопрос:

1. Оплата капитального ремонта в новостройке осуществляется после включения многоквартирного дома в региональную программу по капитальному ремонту, которая актуализируется каждый год (п. 1 ст. 168 ЖК РФ).
2. Точный срок включения многоквартирного дома в региональную программу по капитальному ремонту определяет региональный уполномоченный орган.

Новый дом будет переведен в «общий котел», если собственники не позднее чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, не реализуют иной способ формирования фонда капитального ремонта.

Если указанный срок пропустить, то переход на специальный счет может занять длительный срок (до 1 года) с даты направления протокола общего собрания региональному оператору (п. 5 ст. 173 ЖК РФ).

В законе для органа местного самоуправления есть обязанность содействия собственникам определиться с тем, какой способ формирования фонда на капитальный ремонт им лучше выбрать.

1. За 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях отсутствия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

2. Для этой цели он обязан созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, чтобы решить вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

3. Если собрание не имело кворума, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет об этом собственников помещений (в том числе через ГИС ЖКХ) (п. 6 и 7 ст. 170 ЖК РФ).

Чаще всего процедура проведения общего собрания органом местного самоуправления предельно формализована, и этому есть объяснения. Если собственники сами не в состоянии принять нужные их дому решения по капитальному ремонту, то орган местного самоуправления не будет решать за жителей их проблемы. Поэтому собрание может вообще не проводиться, а уведомление о факте перевода собственников на счет регионального оператора, размещенное на сайте ГИС ЖКХ, никто не прочитает. Бывает и так, что собственники узнают о том, что их перевели на счет регионального оператора, уже после того, как они получают первые квитанции по оплате капремонта.

Такая ситуация устраивает абсолютно всех: Органу местного самоуправления проведение общего собрания — лишние и никем не оплачиваемые хлопоты. Региональному оператору включение новостройки с платежеспособными жителями в общий котел с перспективой капитального ремонта через четверть века добавит наличности в бюджет. А жители, пустившие процесс на самотек, останутся в проигрыше. Поэтому не следует забывать о том, что капитальный ремонт оплачивать все равно придется, даже если вы только заселились в новый дом.

## **Особенности оплаты капитального ремонта в нежилых помещениях**

Собственники нежилых помещений оплачивают взнос на капитальный ремонт в особом порядке.

Во-первых, в отношении нежилых помещений допускается однократное выставление платежного документа, содержащего расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год. Такая квитанция выставляется один раз в течение первого расчетного периода года.

Во-вторых, собственник нежилого помещения вправе оплатить такой платежный документ единовременно в месяце, следующем за месяцем, в котором он представлен, либо ежемесячно равными долями в течение календарного года в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (если иное не установлено региональным законодательством).

В случае если собственником нежилого помещения является юридическое лицо, платежный документ доставляется по адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (п. 3 ст. 171 ЖК РФ).

## **Оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома определяется с учетом:**

— суммарной стоимости всех работ и (или) услуг по капитальному ремонту соответствующего многоквартирного дома, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества;

— стоимости разработки проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности) и стоимости услуг по строительному контролю;

— необходимости выполнения в течение срока действия региональной программы капитального ремонта работ и (или) услуг по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома исходя из нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков).

Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту многоквартирного дома рекомендуется определять исходя из их предельной стоимости.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере

большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

## **Способы формирования фонда капитального ремонта**

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

1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. В этом случае выставление платежных документов (квитанций) собственникам осуществляет владелец специального счета, которым может быть:

— ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;

— осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

— управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления

— региональный оператор (п. 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ).

2. Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (так называемый «общий котел») (п. 3 ст. 169 ЖК РФ).

Использование денежных средств, уплачиваемых в «общий котел», осуществляется в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Обычно ремонт новых домов планируется в данной программе через 25–35 лет после их постройки (отдельных конструктивных элементов дома — по-разному). Точную информацию о сроках капитального ремонта вашего дома можно получить на сайте регионального оператора.

## **Смена способа формирования фонда капитального ремонта: переход на специальный счет**

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания (50 + 1 %) собственников помещений в многоквартирном доме (п. 1 ст. 46 и п. 1 ст. 173 ЖК РФ).

Если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали специальный счет, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

— размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт);

— владелец специального счета (желательно указать ОГРН);

— кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ; если решение о выборе кредитной организации не принято, счет будет открыт в кредитной организации по усмотрению регионального оператора) (п. 4 ст. 170 ЖК РФ);

— лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов (в том числе с использованием ГИС ЖКХ) на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет (выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним);

— порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг (п. 3.1 ст. 175 ЖК РФ).

Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть направлено в течение 5 дней региональному оператору. Срок вступления решения в законную силу — 1 год, если иной срок не был установлен региональным законом о капитальном ремонте. Затем в течение 5 дней после вступления в силу решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.



Специальный счет открывается в банке в соответствии с ГК РФ (ст. 845 «Договор банковского счета») и особенностями, установленными ЖК РФ.

Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ: для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

Обратите внимание, что банковская комиссия за прием платежей от собственников не включена в минимальный размер взноса по капитальному ремонту и должна оплачиваться отдельно либо собственниками, либо владельцем специального счета. Кроме того, на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, заключенных на основании решения общего собрания либо на ином законном основании. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (п. 6 и 7 ст. 175 ЖК РФ).

## **Специальный депозит и его возможности**

Если многоквартирный дом переведен на специальный счет, а капитальный ремонт проводить в ближайшие несколько лет не требуется, то денежные средства можно перевести на специальный депозит.

Чтобы получать проценты, необходимо открыть специальный депозит, что возможно только по решению ОСС не менее чем  $\frac{2}{3}$  голосов (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Перевод этих средств на основной счёт УО нарушает законодательство. Для распоряжения процентами необходимо использовать инструменты спецдепозита.

Процент по специальным депозитам невысок, но он хотя бы немного перекрывает официальную инфляцию.

Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета (ст. 175.1 ЖК РФ).

Проценты от неснижаемого остатка могут использоваться только на оплату работ и услуг по капитальному ремонту (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

## **Сроки и предпосылки проведения капитального ремонта**

Законом предусмотрено два варианта сроков проведения капитального ремонта:

1. В сроки, установленные региональной программой капитального ремонта (при формировании фонда по капремонту на счете регионального оператора или на специальном счете);
2. В любое время (при формировании фонда по капремонту на специальном счете при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования) (п. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

В случае если капитальный ремонт общего имущества не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение 1 месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления (п. 7 ст. 189 ЖК РФ).

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик

надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (п. 21 и 22 Правил от 13.08.2006 № 491).

Таким образом, до принятия решения о проведении капитального ремонта целесообразно провести осмотр общего имущества, составить акты о необходимости его проведения, подписанные расширенной комиссией.

В решении о проведении капитального ремонта собственники помещений вправе предусматривать замену элементов общего имущества при необходимости устранения их морального износа (п. 23 Правил от 13.08.2006 № 491).

## **Механизм проведения капитального ремонта с использованием специального счета**

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе (п. 1 ст. 189 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете

достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (п. 4.1 ст. 170 ЖК РФ).

Решение оформляется общим собранием. Решения по капитальному ремонту с использованием специального счета принимаются в общем порядке не менее чем 2 / 3 голосов от общего числа собственников (п. 1 ст. 46 ЖК РФ). На собрании должны быть определены или утверждены:

- а) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- б) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) источники финансирования капитального ремонта;
- д) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ).

При проведении капитального ремонта с использованием специального счета дополнительно определяются сроки его проведения и источники финансирования. Кроме того, предельно допустимая стоимость капитального ремонта определяется не исходя из предельной стоимости (определенной нормативным актом), а исключительно инициаторами общего собрания.

## **Как оплачивать работы по капитальному ремонту со специального счета**

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий, в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

3. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в п. 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнения работ в размере не более чем 30% от стоимости таких услуг и (или) работ по договору (п. 4 ст. 177 ЖК РФ).

Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1. Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа.

2. Кредитного договора, договора займа.

## **Какой договор заключать на проведение работ по капитальному ремонту**

При проведении капремонта чаще всего заключается договор строительного подряда.

По нему подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы. Заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Договор строительного подряда заключается на строительство или реконструкцию предприятия, здания (в том числе жилого дома), сооружения или иного объекта, а также на выполнение монтажных, пусконаладочных и иных неразрывно связанных со строящимся объектом работ. Правила о договоре строительного подряда применяются также к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором.

В случаях, предусмотренных договором, подрядчик принимает на себя обязанность обеспечить эксплуатацию объекта после его принятия заказчиком в течение указанного в договоре срока (ст. 740 ГК РФ).

Подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ (п. 1 ст. 743 ГК РФ).

Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают 10% указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ (п. 1 ст. 744 ГК РФ).

В договоре необходимо предусмотреть условие о гарантийном сроке на работы по капитальному ремонту продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (п. 4 ст. 177 ЖК РФ). Иначе банк может не оплатить работы подрядчику.

## **Смета и отчет по формам КС-2 и КС-3**

Довольно часто при проведении капитального ремонта банки при оплате требуют Акт о приемке выполненных работ (форма КС-2) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3).

Эти формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 № 100.

Форма КС-2 применяется для приемки выполненных подрядных строительного-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений. Акт составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ (форма КС-6а) в необходимом количестве экземпляров. Акт подписывается

уполномоченными представителями сторон, имеющих право подписи (производителя работ и заказчика (генподрядчика)).

На основании данных Акта о приемке выполненных работ заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3).

С 01.01.2013 данные формы первичных учетных документов не являются обязательными к применению. Вместе с тем, при возникновении спорных ситуаций, связанных с оценочной стоимостью тех или иных работ, формы КС-2 и КС-3 позволяют эффективнее решать имеющиеся проблемы.

## **Членство в саморегулируемых организациях**

Работы по капитальному ремонту объектов капитального строительства должны выполняться только юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (п. 2 ст. 52 ГрК РФ).

## **Как отчитываться за фонд капитального ремонта**

Законом предусмотрено несколько типов отчетности по вопросам фондов капитального ремонта.

1. При специальном счете: владелец специального счета в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в жилищную инспекцию уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания, справки банка об открытии специального счета (п. 1 ст. 172 ЖК РФ).

2. При счете регионального оператора: региональный оператор обязан представлять в жилищную инспекцию в порядке и в сроки, которые установлены региональным законодательством, сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах (п. 2 ст. 172 ЖК РФ).

Кроме того, региональным законодательством может быть предусмотрена обязанность предоставлять сведения о проведенном капитальном ремонте в многоквартирном доме в управления (департаменты) ЖКХ по установленным локальными нормативными актами формам. Иногда проверки целевого использования средств фонда капитального ремонта проводит прокуратура (чаще всего они носят документарный характер).

***\* Отрывок из книги Павла Кузнецова «Управление многоквартирным домом: настольная книга управдома»***