[О капитальном ремонте МКД](https://zpp.rospotrebnadzor.ru/news/regional/463592)

Существуют два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: на специальном счете или на счете (счетах) регионального оператора.

Что входит в перечень услуг/работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома?

•          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 многоквартирном доме (далее МКД);

•          ремонт фасада и ремонт фундамента МКД. Могут выполняться как отдельные виды работ, так и комплексный ремонт.

 Способы формирования фонда капитального ремонта МКД:

·         на специальном счете.

·         на счете (счетах) регионального оператора.

В случае выбора первого способа собственники помещений в МКД сами занимаются организацией капитального ремонта: определяют размер ежемесячного взноса, но не менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, в субъекте Российской Федерации, перечень услуг и работ по капитальному ремонту, сроки его проведения (не позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта), владельца специального счета и кредитную организацию, в которой он будет открыт. На специальном счете аккумулируются средства собственников только в одном МКД, и данные средства могут быть использованы только на ремонт этого дома. В этом случае собственники самостоятельно несут расходы на открытие и обслуживание специального счета, формирование и доставку платежных документов, учет фондов капитального ремонта, а также организовывают проведение капитального ремонта, в том числе контролируют соблюдение установленных общим собранием собственников сроков, а также качество выполняемых работ.

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений;

-осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

 Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками жилых помещений на основании платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.

При продаже квартиры собственник не может забрать уплаченные им взносы на капитальный ремонт из фонда капитального ремонта, право на эти средства переходит к новому собственнику квартиры.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, специально созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов. В этом случае проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивает региональный оператор, который привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями.

В данном случае собственники уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Согласно Жилищному кодексу РФ региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора. А у собственников появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта.