**Изменения жилищного законодательства с 01.09.2024 для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете**

С 1 сентября 2024 года вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 08.08.2024 № 238-ФЗ в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) и статью 53 Градостроительного кодекса РФ.

В частности, изменения коснулись порядка организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее – МКД) собственники помещений в которых выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, а именно:

* протоколом общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 настоящего Кодекса, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (п. 4.1 ч. 5.1 статьи 189 ЖК РФ);
* на работы по капитальному ремонту должен быть заключен **договор строительного подряда** (ч. 7 статьи 166, п. 2 ч. 4 статьи 177 ЖК РФ);
* договор строительного подряда может быть заключен только с подрядчиком в лице индивидуального предпринимателя или юридического лица, **являющегося членами саморегулируемой организации** в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в [пункте 1 части 2.2 статьи 52](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZR&n=461102&dst=1698) Градостроительного кодекса РФ (ч. 7 статьи 166 ЖК РФ);
* договор строительного подряда должен в обязательном порядке предусматривать **проведение строительного контроля за работами по капитальному ремонту** (п. 2 ч. 4 статьи 177 ЖК РФ) заказчиком (должностным лицом заказчика, либо привлеченной специализированной организацией).

В соответствии с ЖК РФ строительный контроль по решению субъекта РФ может осуществлять уполномоченный орган в лице исполнительного органа субъекта или подведомственного ему госучреждения (ч. 8 статьи 166 ЖК РФ). В настоящее время такое решение в Смоленской области не принято.

При этом собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе принять решение об отказе от проведения строительного контроля со стороны уполномоченного органа, но при этом, должны определить лицо (должностное лицо либо специализированную организацию), уполномоченное на проведение от лица заказчика строительный контроль за работами по капитальному ремонту на МКД (ч. 8, ч. 9 статьи 166 ЖК РФ).

Строительный контроль должен проводиться в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ и постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (ч. 9 статьи 166 ЖК РФ).

Договор на услуги строительного контроля может быть заключен с исполнителем, являющимся членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, и оплачен за счет средств фонда капитального ремонта (ч. 2, ч. 7 статьи 166 ЖК РФ, ч. 5 статьи 6 областного закона от 31.10.2013 № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области».

Резюмируя вышеизложенное, для специального счета **стало обязательным**:

— членство в саморегулируемой организации для выбранного подрядчика;

— осуществление строительного контроля за работами по капитальному ремонту.

**Уважаемые собственники и лица, осуществляющие управление многоквартирными домами, просим учесть данные изменения при оформлении протоколов общих собраний с решением о проведении капитального ремонта!**