Уважаемые собственники помещений, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, вы сами должны организовать весь процесс проведения капремонта, начиная от определения источников финансирования капремонта, составления смет, проектной документации до заключения договора с подрядными организациями, контроля за выполнением работ и приемки работ. Все решения по вопросам проведения капремонта принимаются на общем собрании собственников.

Для начала необходимо знать, что средства фонда капремонта, сформированного за счет минимального размера взноса на капремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, можно использовать только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

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

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

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

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) разработка сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;

8) работы по оценке технического состояния и проектированию капитального ремонта, в том числе по замене лифтового оборудования и ремонту лифтовых шахт;

9) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;

10) услуги по строительному контролю в процессе проведения капитального ремонта в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

11) установка 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);

12) работы по утеплению фасада;

13) работы по переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу;

14) работы и (или) услуги по установке оборудования, обеспечивающего беспрепятственный доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для инвалидов и других маломобильных групп населения;

15) услуги по осуществлению авторского надзора в случае, если многоквартирный дом является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленным объектом культурного наследия;

16) выполнение работ по оценке соответствия лифтов и устройств безопасности лифтов требованиям технического регламента;

17) погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных выше услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительство по таким кредитам, займам.

! Если собственники на общем собрании приняли решение платить больше существующего минимального взноса на капитальный ремонт, то перечень услуг и работ по капитальному ремонту может быть расширен.

! Использование средств фонда капремонта, сформированного за счет минимального размера взноса на капремонт, на иные цели, например, на изготовление и доставку платежных документов, недопустимо. В данном случае, собственники самостоятельно определяют организацию, которая за плату будет согласна представлять им платежные документы на оплату взносов на капитальный ремонт, определяют размер расходов, связанных с их представлением, и дополнительные источники финансирования этих услуг. Если собственники уполномочили свою управляющую организацию

на оказание услуг по представлению платежных документов, то расходы, связанные с оказанием этих услуг, могут быть заложены в тариф за содержание и текущий ремонт. Если же собственники определили стороннюю организацию, то условия, порядок и способы оплаты должны быть определены договором с этой организацией.

! Формирование фонда капремонта на специальном счете исключает возможность получения заимствования (средства фондов капремонта других домов, находящихся на общем счете Регионального оператора) для оплаты капитального ремонта своего дома. Соответственно, при планировании капитального ремонта и решении вопросов по его финансированию, собственникам необходимо рассчитывать исключительно на собственные средства.

Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт должен быть проведен в сроки (периоды), установленные Программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014 - 2043 годы (далее Программа) (постановление Правительства Хабаровского края от 30.12.2013г. N 479-пр).

ШАГ 1. Необходимо узнать, в каком периоде ваш дом должен быть отремонтирован

Узнать эту информацию можно из краевой Программы капитального ремонта, размещенной на сайте Регионального оператора (раздел: Капитальный ремонт, вкладка: Программа капитального ремонта общего имущества в МКД края на 2014-2043).

ШАГ 2. Необходимо принять решение

На общем собрании собственники, в соответствии со ст. 189 Жилищного кодекса РФ, должны определить и утвердить:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимую стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования работ;
- лицо, которое от имени всех собственников будет участвовать в приемке работ и подписывать соответствующие акты.

Все решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.12.2015 г. N 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах …» (размещен на сайте Регионального оператора в разделе: Законодательство, вкладка: Федеральное законодательство). За основу собственники могут использовать протоколы, размещенные на сайте Регионального оператора (раздел: Собственникам, вкладка: Образцы протоколов).

Решения и протокол общего собрания собственников являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

ШАГ 3. Выбор подрядной организации

Как уже было отмечено, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Поэтому на собрании целесообразно определить подрядную организацию для заключения с ней договора на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут быть уполномочены выступать в качестве заказчика работ по капитальному ремонту и контролировать их выполнение ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация, с их согласия.

ШАГ 5. Заключение договора на выполнение капремонта

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией. Обязательно должна содержаться информация о полной стоимости работ, указание на то, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретной кредитной организации.

ШАГ 6. Контроль и приемка ремонтных работ

Осуществление строительного контроля также лежит на плечах собственников. Собственники могут заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны. Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается – подрядной организации дается время на устранение нарушений. По завершению этого процесса члены комиссии повторно проводят осмотр и (если недостатки устранены) подписывают акт приемки работ.

ШАГ 7. Оплата работ по капитальному ремонту

Оплата работ по капитальному ремонту. Операция по перечислению со специального счета денежных средств подрядной организации осуществляется банком по указанию владельца специального счета, при предоставлении следующих документов:

• ПРОТОКОЛ общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капремонту общего имущества в многоквартирном доме;

• ДОГОВОР о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

• АКТ ПРИЕМКИ выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем 30 процентов от стоимости таких работ по договору.

ШАГ 8. Информирование органа местного самоуправления о проведенном ремонте

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны отнестись с полной ответственностью к организации ремонта в своем доме.

Собственникам необходимо уведомлять орган местного самоуправления о проведенном капремонте или о решении перенести сроки ремонта, установленные Программой, на более поздние, по причине недостаточности накопленных средств на спецсчете для проведения капитального ремонта.

Исходя из собираемости дома собственникам необходимо заблаговременно предусмотреть, чтобы к сроку капремонта, установленному Программой, был обеспечен необходимый размер фонда. Если по прогнозам фонда будет не хватать, то собственники могут принять решение об увеличении минимального размера взноса до величины, которая сможет обеспечить необходимый размер фонда для выполнения ремонта, или о переносе ремонта на более поздние периоды, уведомив, при этом, орган местного самоуправления.

Кроме этого, собственники вправе принять решение о проведении капитального ремонта в более ранние сроки, чем это установлено Программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Если же в установленный краевой Программой срок собственники не провели капитальный ремонт дома, «забыли или при недостаточности накопленных средств на специальном счете, в случае, когда такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления принимает решение о прекращении формирования фонда капремонта дома на специальном счете и о формировании фонда на общем счете регионального оператора. Такое решение орган местного самоуправления направляет владельцу специального счета (ст. 189 Жилищного кодекса РФ), который, в свою очередь, в течение месяца с момента его получения обязан перечислить средства, находящиеся на спецсчете, региональному оператору.