Проведение капитального ремонта в многоквартирном доме, формирующем фонд капитального ремонта на специальном счете (пошаговая инструкция)

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то они сами определяют, когда проводить капитальный ремонт, в том числе могут провести его ранее установленного региональной программой срока, при условии наличия на специальном счете суммы, необходимой для оплаты работ по капитальному ремонту.

 Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества, установленные региональной программой, в этом случае служат для собственников только ориентиром при планировании капитального ремонта.

организация ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ в соответствии с Жилищным кодексом РФ

Основанием для использования накопленных на специальном счете средств на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома является решение общего собрания собственников, оформленное протоколом.

 Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены (ч.5.1 ст. 189 ЖК РФ):

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) 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.

Расходования денежных средств со специального счета за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса допускается на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых установлен статьей 17 Закона от 11 июня 2013 № 40-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Брянской области»:

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;

ремонт фасада;

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);

ремонт фундамента многоквартирного дома;

разработку проектной документации;

проведение экспертизы проекта;

осуществление строительного контроля;

переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

утепление фасада.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники могут определить заказчиком управляющую организацию или иную организацию по согласованию с ней. В этом случае оплата услуг заказчика производится по отдельному договору.

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляется банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ч. 4 ст. 177 ЖК РФ):

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;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору

При проведении общего собрания также необходимо принять решения по следующим вопросам и отразить их в протоколе:

- об определении лица, уполномоченного на подачу документов владельцу специального счета;

- поручение владельцу специального счета произвести оплату аванса выбранной подрядной организации (не более 30% стоимости работ) – при необходимости, и окончательную оплату после предоставления актов выполненных работ.

Решение о проведении капитального ремонта считается принятым, если за него проголосовало не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ВЫБОР ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

За обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор.

С учетом важности данного решения, рекомендуем принимать его также на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и отразить в протоколе решения:

- о выборе подрядной организации;

- об утверждении условий договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- об определении лица, уполномоченного на заключение (подписание) договора с выбранной подрядной организацией.

ИЗГОТОВЛЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Собственники могут принять на общем собрании решения о привлечении специализированной организации для разработки проектно-сметной документации. Данные услуги также оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт.

 Смета расходов на капитальный ремонт должна быть выполнена на полный объем работ (всей крыши, всего фасада и т.д.) и не иметь признаков текущего ремонта. Смета не должна превышать стоимость, утвержденную протоколом общего собрания. Виды работ также должны соответствовать определенным в протоколе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА НА ВЫПОЛНЕНИЕ КАПРЕМОНТА

Предмет договора на выполнение работ или оказание услуг, адрес проведения капитального ремонта должны соответствовать перечню работ (услуг) и адресу, указанным в протоколе общего собрания.

В договоре о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией, указать, что списание средств будет осуществляться со специального счета, указать номер специального счета и банковские реквизиты, возможность оплаты аванса. В договоре должна содержаться информация о полной стоимости работ по договору, не превышающей утвержденную протоколом общего собрания.

В договоре необходимо предусмотреть гарантийный срок на выполненные работы и (или) оказанные услуги не менее пяти лет с момента подписания акта выполненных работ.

При выборе подрядной организации собственники могут запросить у нее выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, копию свидетельства о допуске к строительным работам, с приложением перечня работ (СРО).

КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Осуществлять контроль за производством работ собственники могут самостоятельно или могут заключить договор с организацией, осуществляющей независимый строительный контроль. Услуги такой организации оплачиваются за счет взносов на капитальный ремонт.

Подтверждать выполненные работы можно актом о приемке выполненных работ по унифицированной форме КС-2, а стоимость выполненных работ унифицированной формой КС-3 – справка о стоимости выполненных работ.

При оформлении КС-2, КС-3 используется следующая терминология:

- «Заказчик» - уполномоченное лицо, утвержденное на общем собрании, действующее по поручению всех собственников (собственник или управляющая организация в случае, если собственники определили заказчиком управляющую организацию).

- «Подрядчик» - полное наименование организации, выполняющей работы (оказывающей услуги).

- «Стройка» - адрес проведения работ по капитальному ремонту. Адрес должен совпадать с адресом, указанным в протоколе собрания, а также адресом, указанном в договоре на выполнение работ.

- «Объект» - вид работ, утвержденный протоколом собрания, а также указанный в предмете договора.

- «Отчетный период» - не должен превышать периода, указанного в договоре.

- «Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат» по справке о стоимости выполненных работ и затрат – указывается производимый вид работ, который должен соответствовать перечню работ, утвержденному по протоколу, а также указанному в предмете договора.

- «Сдал» - полное наименование организации, выполняющая работы (оказывающая услуги), должность руководителя организации, подпись и расшифровка подписи.

- «Принял» - уполномоченное лицо, утвержденное протоколом общего собрания (а также руководитель управляющей организации в случае, если собственники определили заказчиком управляющую организацию) – подпись, расшифровка подписи.

ПОДАЧА ДОКУМЕНТОВ ВЛАДЕЛЬЦУ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ОПЛАТЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

(в случае если владельцем специального счета является региональный фонд капитального ремонта МКД Брянской области)

Документы на оплату со специального счета принимаются региональным фондом после проверки проектно-сметной документации. В случае выполнения при капитальном ремонте дополнительных работ, не включенных в первоначальную проектно-сметную документацию, документы на окончательную оплату со специального счета принимаются региональным фондом так же после проверки дополнительных смет.

Проверка проектно-сметной документации, дополнительных смет производится отделом проектной документации (кабинеты 107, 108,
г. Брянск, ул. Трудовая, 1).

После проверки проектно-сметной документации заявление об оплате со специального счета, подается в приемную регионального фонда капитального ремонта (кааб. 413).

К заявлению об оплате со специального счета прикладываются:

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;

проектно-сметная документация с положительным заключением отдела проектной документации об отсутствии замечаний к проектно-сметной документации, дополнительным сметам;

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 пяти 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;

акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (при окончательной оплате);

справка о стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ (при окончательной оплате);

счет на оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ или выплату аванса (не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору).

ВНИМАНИЕ!

Примерный образец протокола общего собрания размещен на сайте регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Брянской области