Проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, формирующего фонд капитального ремонта на специальном счете

(пошаговая инструкция)

При решении вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества необходимо учитывать следующее.

Если фонд капитального ремонта вашего дома формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Нижегородской области, то перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

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.

Собственники вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества по видам услуг и (или) работ, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта, а также ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и ст. 20 закона Нижегородской области от 28.11.2013 №159-з, при условии, что оплата услуг и (или) работ будет осуществляться за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

 Итак, вы решили провести капитальный ремонт общего имущества вашего дома.

Что необходимо сделать?

 ШАГ 1. Уточнить перечень работ (услуг) в отношении вашего дома, которые могут быть оплачены за счет средств фонда капитального ремонта (на портале регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://www.fkrnnov.ru/ в разделах «Собственникам жилья» и «Документы»).

 Обращаем внимание на то, что 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.

 ШАГ 2. Провести общее собрание собственников помещений в доме по вопросам в соответствии с ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, а именно:

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

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

- сроки проведения капитального ремонта;

- источники финансирования капитального ремонта;

- 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.

Также рекомендуем принять решение о выборе лица, уполномоченного от имени собственников заключать договор с подрядной организацией на выполнение работ, а также обращаться к владельцу специального счета с заявлением об оплате работ, возможность увеличения (уменьшения) цены договора, но не более чем на 10% (без изменения объема работы), возможность выплаты аванса подрядной организации.

 ШАГ 3. Заключить договор с подрядной организацией на выполнение работ. Договор заключается от имени собственников помещений в доме уполномоченными решением общего собрания собственников лицами. Договор должен отражать решения собственников по вопросам капитального ремонта (смотри выше). Обращаем внимание на то, что договор должен также предусматривать, 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. Кроме того, в договоре должны быть указаны реквизиты спецсчета.

 ШАГ 4. Обратиться к владельцу специального счета с заявлением об оплате выполненных работ (аванса, если это было предусмотрено решением общего собрания собственников), предоставив следующие документы (в соответствии с ч. 4 ст. 177 ЖК РФ):

- 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;

- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

-  акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. 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.

К указанным документам необходимо также приложить счет подрядной организации на оплату работ (аванса).

 Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам капитального ремонта оформляются протоколом в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр. С образцами протокола, необходимыми документами для подготовки собрания можно ознакомиться на портале регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Собственникам жилья/Образцы документов». С указанным выше приказом Минстроя России можно также ознакомиться на портале регионального оператора в разделе «Документы» / «Законодательство».

Решение должно быть принято большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).