**Рекомендации по документальному оформлению проведения работ по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем, которого выступает региональный оператор**

Расходование накопленных на специальном счете средств производится на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества, в том числе ранее установленного региональной программой срока, при условии наличия на специальном счете суммы, необходимой для оплаты работ по капитальному ремонту.

1. **Оформление принятого решения о проведении работ по капитальному ремонту.**

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и расходовании денежных средств со специального счета в адрес, лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги, оформляется протоколом общего собрания собственников помещения.

Протоколом общего собрания собственников помещений должно быть определено и утверждено:

1. перечень работ по капитальному ремонту;
2. смета расходов на капитальный ремонт;
3. сроки проведения капитального ремонта;
4. источники финансирования тех или иных видов работ по капитальному ремонту (в том числе за счет установленной минимальной ставки взноса, за счет дополнительной ставки взноса – при наличии);
5. лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту (в том числе подписывать соответствующие договоры, акты, поручения), с указанием подробных реквизитов данного лица.

Обращаем Ваше внимание!

- Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производимый за счет установленной минимальной ставки взноса, должен соответствовать перечню, указанному в ст. 166 ЖК РФ, а также в ст.14 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 №360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области» и не должен иметь признаков текущего ремонта.

- Смета расходов на капитальный ремонт каждого вида работ, который планируется ремонтировать, должна быть составлена в полном стоимостном объеме (например, смета на капитальный ремонт всей крыши, всего фасада или всей системы теплоснабжения).

- Источники финансирования по капитальному ремонту – указываются в целях соблюдения соответствия осуществляемых операций по специальному счету, предусмотренных ч.1 ст. 177 ЖК РФ. Источники: средства фонда капитального ремонта на специальном счете, кредиты, займы, полученные на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, иные доходы не запрещенные законом.

Если протокол оформлен на нескольких листах, протокол сшивается, нумеруется. Прошитый, пронумерованный протокол заверить подписью уполномоченного лица, выбранного на общем собрании собственников.

1. **Документы для оплаты выполненных работ (оказанных услуг) со специального счета.**
2. Поручение на оформление платежных документов для списания денежных средств со специального счета (по установленной форме, размещенной на сайте Фонда модернизации ЖКХ).
3. 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.
4. Договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (с приложением сметы расходов или проектно-сметной документации).
5. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 3 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ.

Обращаем Ваше внимание! Пакет документов предоставляется на бумажном носителе с оригинальными подписями. Дополнительно предоставляется копия комплекта всех документов. Копии должны быть заверены уполномоченным лицом.

В целях обеспечения безопасности расходования средств собственники вправе запросить у подрядной организации:

1. выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, сроком не менее 2-х месяцев;
2. копию свидетельства о допуске к строительным работам, с приложением перечня работ (СРО).

Обращаем Ваше внимание! В договоре подряда должен быть установлен гарантийный срок 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 течение гарантийного срока в разумный срок, за свой счет и своими силами (в соответствии с ч. 4 ст. 177 ЖК РФ).

При оформлении документов необходимо учесть следующее:

- Предмет договора на выполнение работ или оказание услуг должен соответствовать перечню работ (оказанию услуг), утвержденному протоколом общего собрания.

- Цена договора не должна превышать стоимость работ, утвержденную протоколом общего собрания.

- В разделе «Порядок расчетов» договора подряда необходимо указать: **«**Оплату работ в сумме 000000,00 руб. (сумма прописью рублей 00 копеек) производит Фонд модернизации ЖКХ. Списание денежных средств производится со специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: ул. Адрес, ХХ, счет ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ в ХХХХХХХХХХ (указать кредитную организацию, в которой открыт специальный счет), к/с ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ БИК ХХХХХХХХ», не указывая дату открытия данного специального счета.

- Адрес, проведения работ по капитальному ремонту, должен соответствовать адресу, указанному в протоколе.

- При составлении сметной документации для выполнения работ (оказания услуг) – необходимо в строке «СОГЛАСОВАНО», «УТВЕРЖДАЮ» - оформлять подписью с расшифровкой, и ставить печать при наличии. Сметная документация должна быть подписана лицом, составившим данный документ.

- Проект разрабатывается в случае, если его подготовка необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Если по характеру ремонтных работ не требуется разработка чертежей, то готовятся два раздела: раздел первый – пояснительная записка с исходными данными для капитального ремонта и раздел второй – смета на капитальный ремонт.

Оформление актов приемки выполненных работ:

1. 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.
2. Оформляя КС-2, КС-3 следует обратить внимание:

- «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 капитальный ремонт производимого вида работ, 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.

1. **Оплата услуг заказчика, экспертизы проектно-сметной документации, строительного контроля.**

Услуги заказчика не оплачиваются за счет средств фонда капитального ремонта. Собственники вправе определить заказчиком управляющую организацию или иную организацию по договору. В этом случае по решению собственников оплата услуг заказчика оплачивается по отдельному договору или включается в квитанцию управляющей компании.

Частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации (строительный контроль).

Статья 749 Гражданского кодекса Российской Федерации закрепляет право заказчика на привлечение специалиста к контролю и надзору за выполнением работ. Если заказчик не обладает специальными познаниями либо по иным причинам не желает в полном объеме выполнять функцию заказчика по контролю и надзору за капитальным ремонтом, то осуществление этой функции и принятие от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком он вправе доверить третьему лицу - профессиональному юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

В соответствии со ст. 174 ЖК РФ услуги по строительному контролю могут оплачиваться за счет средств фондов капитального ремонта.

Исходя из положений части 3.3 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ по решению собственников проектно-сметная документация может быть направлена на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

В соответствии со ст.14 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 №360-ОЗ услуги по экспертизе проектно-сметной документации могут оплачиваться за счет средств фондов капитального ремонта.

1. **Обязанности собственников при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.**
2. Выполнение работ по капитальному ремонту не позднее года, установленного региональной программой.

В соответствии с частью 7 статьи 189 ЖК РФ, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.

В целях реализации данной обязанности собственники вправе выполнять капитальный ремонт поэтапно в порядке, прописанном в части 1.

Также при недостаточности собранных средств на специальном счете, собственники вправе принять решение об увеличении минимального размера взноса.

Кроме того, на основании решения собственников и при наличии доказательств того, что запланированный в региональной программе капитальный ремонт не требуется (заключение специализированной организации, результаты испытаний), комиссия по установлению необходимости капитального ремонта (при министерстве ЖКХ и энергетики Новосибирской области) на основании постановления Правительства НСО от 06.04.2015 № 132-п вправе принять решение о переносе конкретного вида работ на более поздний период.

1. Обеспечение собираемости взносов собственников на уровне не ниже 50%.

В соответствии со ст. 173 ЖК РФ в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, на основании уведомления органа государственного жилищного надзора, собственники информируются о необходимости погашения долга в течение 5 месяцев. Если в течение пяти месяцев задолженность не была погашена, орган местного самоуправления принимает решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора). Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.