

Министерство энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики
(Министерство энергетики и ЖКХ УР)



Удмурт Элькуньсь
дыкужымлыкъя,
улонниосъя но соосты
ужатон возёсья но
тарифьёсыз кун
эскеронъя
министерство

ПРИКАЗ

« 08 » 07 20 16 г.

№ 04-01/214

г. Ижевск

Об утверждении методических рекомендаций по организации и документальному оформлению проведения работ по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Удмуртской Республике

В целях оказания методической помощи собственникам помещений многоквартирных домов, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, **приказываю:**

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации по организации и документальному оформлению проведения работ по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Удмуртской Республике.

2. Рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, руководствоваться положениями жилищного законодательства и Методическими рекомендациями, указанными в пункте 1 настоящего приказа.

Исполняющий обязанности министра

С.Н. Сивцов

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства энергетики,
жилищно-коммунального хозяйства и
государственного регулирования
тарифов Удмуртской Республики
от 08 07 2016 года за № 04-01/214

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по организации и документальному оформлению проведения работ по
капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на
специальном счете в Удмуртской Республике

Настоящие методические рекомендации разработаны в целях упорядочения деятельности по проведению работ по капитальному ремонту при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в Удмуртской Республике.

I. Общие положения

1. Фонд капитального ремонта многоквартирного дома, формирующийся на специальном счете – это сумма денежных средств, сформированная из обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт собственниками помещений многоквартирных домов, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, которая аккумулируется на специальном счете в банке (далее - специальный счет).

2. Денежные средства на специальном счете являются собственностью собственников помещений в многоквартирном доме и могут быть израсходованы только на основании решения общего собрания собственников помещений и только на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Владелец специального счета – организация, на имя которой открывается специальный счет в банке.

Владельцем специального счета может быть:

региональный оператор – НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»;

управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

товарищество собственников жилья/товарищество собственников недвижимости (ТСЖ/ТСН), осуществляющие управление многоквартирным домом;

жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом.

4. Заказчик выполнения работ (далее - заказчик) – лицо, уполномоченное от имени собственников помещений многоквартирного дома выполнять весь комплекс услуг и работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Функции заказчика:

- 1) подготовка документации (обследование, составление дефектной ведомости, проекта (если необходимо), сметы);
- 2) определение подрядчика;
- 3) составление и заключение договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) строительный контроль и принятие работ совместно с уполномоченным лицом, определенным общим собранием собственников помещений;
- 5) обеспечение гарантийных обязательств.

Работы по выполнению функций заказчика осуществляются на возмездной основе, источник финансирования этих услуг определяется решением общего собрания собственников помещений на условиях, согласованных с заказчиком.

5. Подрядчик – лицо, непосредственно осуществляющее выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

II. Выбор заказчика

6. Варианты организации выбора и деятельности заказчика, которые возникают при способе накопления денежных средств на специальном счете:

1) если управляющая организация (ТСЖ) является владельцем и лицом, уполномоченным заниматься обслуживанием специального счета:

собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании определяют заказчиком управляющую организацию (ТСЖ), которая в дальнейшем будет отвечать перед собственниками за выполнение работ и качество проведенных работ. Плата за осуществление функции заказчика может предусматриваться договором управления многоквартирного дома, либо устанавливаться решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

2) если региональный оператор является владельцем специального счета, а управляющая организация (ТСЖ) является лицом, уполномоченным заниматься обслуживанием специального счета:

собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании в качестве заказчика выбирают регионального оператора или управляющую организацию (ТСЖ). Если заказчиком выбрана управляющая организация (ТСЖ), то заключается договор, по которому заказчик от имени собственников помещений многоквартирного дома выполняет весь комплекс услуг и работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а владелец специального счета обязуется оплатить выполненные работы;

3) если региональный оператор является владельцем специального счета, и лицом, уполномоченным заниматься обслуживанием специального счета:

собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании в качестве заказчика выбирают регионального оператора.

7. Расходование накопленных на специальном счете денежных средств производится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества. Работы могут проводиться ранее установленного региональной программой срока, при условии наличия на специальном счете суммы, необходимой для оплаты работ по капитальному ремонту.

III. Пошаговая инструкция и документальное оформление проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

8. Шаг 1. При наличии основания проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с сроком проведения капитального ремонта, который определен Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной постановлением Правительства Удмуртской Республики от 19 мая 2014 года № 186 «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» или ввиду необходимости проведения капитального ремонта в связи неудовлетворительным состоянием конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома при условии принятия такого решения собственниками помещений в установленном законом порядке при наличии технического обоснования) собственники помещений на общем собрании принимают решения о подготовке и проведении капитального ремонта, на котором определяют лицо, на которое возлагают обязанности по выполнению функции заказчика.

Примечание: данный шаг может быть исключен в случае если лицо, заинтересованное в исполнении роли заказчика (в данном случае заказчик не определен), к общему собранию собственников подготовит необходимую документацию для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (см. Шаг 2).

9. Шаг 2. Предварительная подготовка заказчиком документов по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома для утверждения на общем собрании собственников.

9.1. Оценка технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома.

При этом составляются следующие документы:

1) акт обследования технического состояния конструктивных элементов многоквартирного дома.

Акт должен содержать следующую информацию:
реквизиты акта (номер, дата проведения обследования);
наименование населенного пункта;
адрес многоквартирного дома;
год постройки многоквартирного дома;
технические характеристики многоквартирного дома (этажность, форма кровли, материал стен, наличие инженерных систем, лифтов, подвалов и т.п.);
состав Комиссии, привлекаемых лиц, ФИО иных представителей;
указание, каким способом производилось обследование (простукивание стен, снятие деталей, вскрытие конструкций, забор проб и прочие замеры и испытания), с обозначением используемых приборов (в случае, если приборы использовались);
оценка состояния и описание выявленных дефектов обследуемых конструктивных элементов многоквартирного дома;
выводы и предложения по перечню необходимых и рекомендуемых работ.

Акт обследования подписывается всеми членами комиссии, (или специализированной организацией, проводившей обследование), привлеченными

лицами и представителями от собственников многоквартирного дома, участвовавших в обследовании.

2) по результатам обследования составляется опись работ (дефектная ведомость).

3) сметные расчеты на основании проекта, или описи работ (дефектной ведомости). Вопрос о проведении экспертизы сметы решается на общем собрании собственников.

4) предложение по выбору подрядной организации.

9.2. Формирование повестки дня общего собрания собственников.

10. Шаг 3. Проведение общего собрания собственников о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и расходовании денежных средств со специального счета принимается общим собранием собственников помещений и оформляется протоколом общего собрания собственников помещений.

Решением общего собрания собственников помещений должны быть определены и утверждены:

10.1. Перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту.

Перечень (состав) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производимый за счет установленного минимального размера взноса, должен соответствовать перечню, указанному в ч.1 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также в статье 7 Закона Удмуртской Республики от 22 октября 2013 года №64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»:

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

2) ремонт или замену 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) изготовление и экспертизу проектной документации на работы (услуги), указанные в подпунктах 1 - 6, 9 пункта 10.1 настоящих Методических рекомендаций, в целях проведения капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение ее экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

8) обследование строительных и инженерных конструкций многоквартирного дома;

9) ремонт систем и средств противопожарной защиты;

10) услуги по строительному контролю.

Если какие-то видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме были частично выполнены ранее срока за собственные

средства собственников, то завершение работ возможно за счет средств специального счета.

10.2. Смета расходов на капитальный ремонт (стоимость работ по капитальному ремонту).

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). В случае недостаточности денежных средств на специальном счете, капитальный ремонт необходимо разбить на этапы проведения с указанием каждого года проведения. Также необходимо решить вопрос о проведении экспертизы сметы.

10.3. Сроки проведения капитального ремонта (дата начала и окончания работ, этапов работ по капитальному ремонту).

В случае выполнения работ частями в разделе «Сроки проведения капитального ремонта» указать поэтапное проведение капитального ремонта вида работ. Этапность проведения зависит от наличия необходимой суммы на специальном счете и прогноза поступления взносов.

10.4. Источники финансирования тех или иных видов работ по капитальному ремонту (в том числе за счет установленного минимального размера взноса, а также за счет дополнительного взноса, превышающего минимальный размер взноса – при наличии).

Источники финансирования работ по капитальному ремонту указываются в целях соблюдения соответствия осуществляемых операций по специальному счету, предусмотренных ч.1 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Источники: средства фонда капитального ремонта на специальном счете, кредиты, займы, полученные на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

10.5. Лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту (в том числе подписывать акты, дефектные ведомости), с указанием сведений об уполномоченном лице.

В качестве такого лица может быть выбран Председатель совета дома, член совета дома, управляющая организация, иное лицо из числа собственников помещений в многоквартирном доме, иное лицо, которому собственники доверяют участие в приемке выполненных работ. В качестве сведений о лице указываются фамилия, имя, отчество лица (полностью), адрес помещения, в котором он является собственником. В случае если это управляющая организация – директор или уполномоченное им лицо.

10.6. Выбор и утверждение подрядной организации, либо порядок выбора подрядной организации (выбор возможен без проведения конкурса, за исключением случая, когда региональный оператор является заказчиком).

Порядок выбора подрядной организации на выполнение работ по капитальному ремонту остается на усмотрение общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать конкретную подрядную организацию (по предложению заказчика), предоставить право выбора подрядной организации владельцу специального счета, утвердить порядок и условия проведения конкурса, выбрав организацию, которая будет заниматься проведением конкурса. Однако, в

случае выбора подрядной организации путем проведения конкурса собственники обязаны принять дополнительное решение об источниках финансирования услуг по проведению конкурса (за счет средств содержания и текущего ремонта, целевых взносов и т.д.).

В целях обеспечения безопасности расходования средств рекомендуется запросить у подрядной организации:

1) выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, сроком не менее 2-х месяцев;

2) копию свидетельства о допуске к определенному виду работ или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (при наличии данного документа у подрядной организации, который выдается саморегулирующей организацией в соответствии с требованиями установленными статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»).

Собственники также вправе потребовать от подрядной организации установление в договоре подряда 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 (в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решения общего собрания по вышеуказанным вопросам рекомендуется принимать большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом общего собрания.

Если протокол оформлен на нескольких листах, протокол сшивается, нумеруется. Прошитый, пронумерованный протокол заверяется подписью уполномоченного лица, выбранного на общем собрании собственников. Далее протокол направляется в Государственную жилищную инспекцию при Министерстве энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов Удмуртской Республики.

11. Шаг 4. Оказании услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, списание средств со специального счета.

Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется организациями на основании договора, заключенного между заказчиком и организацией.

Рекомендуем предварительно провести передачу объекта под производство работ, которая включает в себя передачу проектной документации, акты осмотра чердака, подвала, состояния квартир (при необходимости) и т.д., журнал производства работ. На информационном щите размещать вид, сроки проведения ремонтных работ с указанием ответственных лиц. Решить вопросы с складированием и вывозом мусора, ограждением опасных зон.

В договоре оказания услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть предусмотрено условие об авансе. В этом случае в качестве аванса подрядчику (исполнителю) уплачивается в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Для этого владелец специального счета направляет в банк следующие документы:

1) поручение на оформление платежных документов для списания денежных средств со специального счета;

2) 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;

3) 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, в том числе опись (перечень) выполняемых работ);

4) при перечислении оставшейся части оплаты по договору оказания услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме после завершения выполнения работ в банк дополнительно представляется акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 3 настоящей части. Указанный акт должен быть подписан лицом, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ и (или) оказанных услуг, а также согласован с органом местного самоуправления (ч.2 ст.190 Жилищного кодекса Российской Федерации).

При выполнении работ этапами – перечисление денежных средств в виде аванса и остатка по договору по завершении этапа может осуществляться по каждому этапу отдельно.

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

При оформлении договора необходимо учесть следующее:

1) предмет договора на выполнение работ или оказание услуг должен соответствовать перечню работ (оказанию услуг), утвержденному протоколом общего собрания;

2) цена договора не должна превышать стоимость работ, утвержденную протоколом общего собрания;

3) в разделе «Порядок расчетов» договора подряда необходимо указать: «Оплата работ в сумме 000000,00 руб. (сумма прописью рублей 00 копеек) производится со специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по адресу: ул. Адрес, ХХ, счет XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX в XXXXXXXXXXXX (указать кредитную организацию, в которой открыт специальный счет), к/с XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX БИК XXXXXXXX», не указывая дату открытия данного специального счета;

4) адрес, проведения работ по капитальному ремонту, должен соответствовать адресу, указанному в протоколе;

5) 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;

6) 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, включая Описание (Перечень) работ (дефектная ведомость) 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, указанным 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 проекту, или описи (перечню) работ, утвержденному по протоколу, а также указанному в предмете договора.

«Сдал» - полное наименование организации, выполняющей 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.

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

Заказчиком является организация, уполномоченная на осуществление этих функций решением общего собрания собственников помещений. Им может быть либо управляющая организация (ТСЖ), либо региональный оператор (в определенных случаях).

Частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, или (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 может 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 Жилищного кодекса Российской Федерации услуги по строительному контролю могут оплачиваться за счет средств фондов капитального ремонта.

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

При этом собственники обязаны принять дополнительное решение об источниках финансирования проведения экспертизы (за счет средств фонда капитального и текущего ремонта, целевых взносов и т.д.).

12. Шаг 5. Информация об итогах проведения капитального ремонта общего имущества направляется в орган местного самоуправления.

Ака