

УТВЕРЖДАЮ

Министр энергетики и жилищно-коммунального хозяйства
Свердловской области


Н.Б. Смирнов
от «03» октября 2017 год

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по организации и проведению капитального ремонта общего имущества
многоквартирных домов, собственники помещений в которых
приняли решение о формировании фонда капитального ремонта
на специальном счете

1. Методические рекомендации по организации и проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, собственники помещений в которых приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (далее – Методические рекомендации) разработаны и утверждаются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства», от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

2. Методические рекомендации применяются в целях организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

3. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном

доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 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.

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 общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

4. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Свердловской области, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного Кодекса и статьей 17 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области», погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

5. При организации проведения капитального ремонта в целях последующей проверки выполнения работ на соответствие требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов, а также в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений решением общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме также должно быть определено лицо, которое будет проводить строительный контроль.

Строительный контроль проводится лицом, ответственным за эксплуатацию здания – управляющей организацией, а при выборе способа управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или при непосредственном управлении многоквартирным домом – индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами по договору подряда.

6. Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в соответствии с постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Реестр квалифицированных подрядных организаций и проведения закупок в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области и размещается на официальном сайте Министерства в сети Интернет (<http://energy.midural.ru/kap-remont/reestr-kvalifitsirovannykh-podryadnykh-organizatsij>).

7. Лицо, указанное в подпункте 5 пункта 3 настоящих Методических рекомендаций, для приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подписания соответствующих актов, в случае если услуги строительного контроля оказывались индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами по договору подряда, обязано привлечь лицо, осуществляющее управление этим многоквартирным домом.

Уведомление о дате и времени осуществления приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подписания соответствующих актов должно направляться в адрес лица, осуществляющего управление этим многоквартирным домом, заказным письмом с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование направления извещения и его вручение адресату.

Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома должен быть подписан, в том числе, представителем лица, осуществляющего управление этим многоквартирным домом.

В случае неявки для приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и подписания соответствующих актов представителя лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в указанное в уведомлении время, при наличии подтверждения уведомления его надлежащим образом, лицо, указанное в подпункте 5 пункта 3 настоящих Методических рекомендаций, составляет соответствующий акт, который будет являться приложением к акту приемки.

8. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме лицо, указанное в подпункте 5 пункта 3 настоящих Методических рекомендаций, обязано передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

9. Владелец специального счета направляет банку распоряжение на совершение операции по перечислению со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при наличии следующих документов:

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, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного Кодекса и статьей 17 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»;

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 об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составленный в соответствии с пунктом 7 настоящих Методических рекомендаций.