**Методические рекомендации**

**собственникам помещений многоквартирных домов, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах, при решении вопроса о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

**Условия проведения досрочного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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* (ч. 4.1 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта. (ч. 4.2 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**Работы, выполняемые в рамках капитального ремонта**

Если фонд капитального ремонта сформирован исходя из минимального размера взносов, то за счет средств фонда финансируются следующие работы и (или) услуги по капитальному ремонту ([ч. 1 ст. 166](consultantplus://offline/ref=A469734DAB3053C358699FB4AA2A969E1DA0DB2E389BDA688A2C27F9597F4DB01B7BDC243B3F07EAXFDBI) ЖК РФ):

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

2) ремонт или замена 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.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, дополнен услугами и (или) работами:

1) разработка проектной документации для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2) услуги по строительному контролю.

3) проведение проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

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 (ч. 3 ст. 166 ЖК РФ).

**Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо по собственной инициативе (ч. 2 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что 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.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта. Следовательно, решение о порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке контроля качества проводимого капитального ремонта и лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме на осуществление такого контроля, должно приниматься общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Письмо Минстроя России от 08.06.2016 N 17636-ЕС/04).

Возможно принятие решения о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме собственниками помещений, согласно ч. 5 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, в двух вариантах:

**1 вариант.**

В рамках первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определить:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки их проведения (разработка проектной документации, вид капитального ремонта, услуги по строительному контролю);

2) организацию для разработки проектно-сметной документации и предельно допустимую стоимость ее составления;

3) уполномоченное лицо, которое от имени собственников будет заключать с выбранной организацией договор на разработку проектной документации для выполнения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

4) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты;

5) источники и порядок финансирования.

В рамках проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определить:

1) предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту и техническому надзору;

2) подрядную организацию на проведение капитального ремонта и организацию для осуществления технического надзора;

3) уполномоченное лицо, которое от имени собственников будет заключать договор строительного подряда на выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, а также договор на проведение технического надзора за проведением капитального ремонта многоквартирного дома;

**2 вариант.**

Собственники помещений в многоквартирном доме в ходе одного общего собрания определяют все выше обозначенные вопросы, предусмотренные ч. 5.1 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Определяя источники финансирования капитального ремонта, необходимо определить возможные варианты финансирования, с учетом ч. 4.1, 4.2 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации:

Вариант 1. Использование средств фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений многоквартирного дома взносов на капитальный ремонт, исходя из минимального размера взноса, со специального счета

Вариант 2. Использование средств фонда капитального ремонта, сформированного из уплаченных собственниками помещений многоквартирного дома взносов на капитальный ремонт, превышающих минимальный размер взноса, со специального счета

Вариант 3. Использование иных источники финансирования капитального ремонта (кредиты, займы, денежные средства, накопленные ранее в управляющей организации и пр.).

Региональный оператор, в силу ч. 1 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации, не обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе принять решение о привлечении регионального оператора для оказания услуг по строительному контролю с участием в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствующем многоквартирном доме (ч. 7 ст. 16 Закона Костромской области от 25.11.2013 N 449-5-ЗКО "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области").

**Документы, предоставляемые владельцу специального счета для перечисления денежных средств на проведение капитального ремонта**

Согласно части 4 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации, операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении 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;

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, указанному в п. 2 ч. 4 ст. 177 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, с учетом вышеуказанных норм жилищного законодательства, в адрес владельца специального счета (регионального оператора) необходимо предоставить следующие документы:

1. Письменное заявление в произвольной форме.

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 (к Протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в обязательном порядке прилагаются листы голосования собственников многоквартирного дома, при отсутствии листов голосования предоставляются листы регистрации участников общего собрания, либо иные документы, подтверждающие присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума). Предоставляются подлинники протокола общего собрания собственников и приложений к нему.

3. Акт осмотра конструктивных элементов здания, подлежащих капитальному ремонту.

4. Дефектную ведомость.

5. Проектно-сметную документацию. Сметная стоимость капитального ремонта должна быть определена в соответствии с приказом Минстроя России от 04.08.2020 N 421/пр.

6. Договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (со всеми приложениями).

7. Договор на осуществление технического надзора и строительного контроля (подрядные организации должны быть членами саморегулируемых организаций соответствующих видов).

8. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в подпункте 6 настоящего пункта. 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, указанному в подпункте 6 настоящего пункта (основание п.3 ст.190 и п.4 ст.177 ЖК РФ).

9. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в подпункте 7 настоящего пункта. 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, указанному в подпункте 7 настоящего пункта.

10. Счет на оплату аванса или оплату окончательной суммы за выполненные работы и (или) оказанные услуги, счет-фактура, предоставленные Подрядной организацией.

11. Иные документы (при наличии).

Проект протокола общего собрания собственников помещений о досрочном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, размещен на официальном сайте регионального оператора [www.kapremont44.ru](http://www.kapremont44.ru) в разделе «Собственникам помещений».