

ШАГ 1.

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

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

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

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

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- смета расходов на капитальный ремонт;
- 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.

ШАГ 2.

ВЫБОР ПОДРЯДНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Если собственники помещений копят средства на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты, как уже было отмечено, отвечают сами собственники.

Поэтому на собрании целесообразно определить подрядную организацию и заключить с ней договор на выполнение капитального ремонта. Также решением общего собрания могут определяться существенные условия, на которых заключается договор об оказании услуг и (или) работ по капитальному ремонту (лучше обговорить это заранее во избежание возможных судебных споров в будущем). ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников выступать заказчиком работ по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

ШАГ 3.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

НА ВЫПОЛНЕНИЕ

КАПРЕМОНТА

В договоре об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества рекомендуется детальным образом оговорить порядок расчета с подрядной организацией. Так, при том, что в договоре должна содержаться информация о полной стоимости работ по договору, необходимо указать, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретной кредитной организации. Также в договоре рекомендуется прописать, сколько средств и в какой срок будет перечисляться.

ШАГ 4.

КОНТРОЛЬ И ПРИЕМКА РЕМОНТНЫХ РАБОТ

Осуществление строительного контроля также лежит на плечах собственников: они могут контролировать подрядчика самостоятельно, а могут заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны — члены ТСЖ (жилищного кооператива) — если они есть, подрядная организация, выполняющая работы, собственники, представители организации по строительному контролю, органа местного самоуправления в качестве собственника помещений в доме.

Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается — подрядной организации дается время на устранение нарушений.

По завершении этого процесса члены комиссии снова выходят на объект и после очередного осмотра, если недостатки устранены, подписывают акт приемки работ.

ЕСЛИ К МОМЕНТУ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ НЕДОСТАТОЧНО?

**В ЭТОМ СЛУЧАЕ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ МОЖЕТ БЫТЬ ПРИНЯТО ЛЮБОЕ
ИЗ ПРЕДЛОЖЕННЫХ РЕШЕНИЙ:**

- об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- о привлечении кредитных средств на проведение капитального ремонта.

ШАГ 5.

ОПЛАТА УСЛУГ И (ИЛИ) РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Чтобы оплатить услуги и (или) работы по капремонту со специального счета, владелец специального счета должен представить в банк, в котором открыт спецсчет, следующие документы:

- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капремонту 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 30 процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.