**Информация по вопросу порядка зачета стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора**

 Собственники помещений многоквартирных домов (далее – МКД) Пензенской области в силу требований статьи 169 Жилищного кодекса РФ обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, за исключением:

* - собственников помещений МКД, признанного аварийным и подлежащим сносу;
* - принятия решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме;
* - принятия решения о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ.

На основании части 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ, статьи 16 Закона Пензенской области от 01.07.2013 № 2403-ЗПО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» (далее – Закон Пензенской области № 2403-ЗПО) Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области (далее - региональный оператор) засчитывает в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт при наличии одновременно следующих условий:

1. 1.1. собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
2. 1.2. выполненные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества предусмотрены Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утвержденной постановлением Правительства Пензенской области от 19 февраля 2014 г. № 95-пП (далее – Региональная программа капитального ремонта), для проведения в данном МКД;
3. 1.3. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества выполнены до наступления установленного Региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД, но ***не ранее срока утверждения Региональной программы капитального ремонта***, т.е. не ранее 19 февраля 2014 года;
4. 1.4. оплата работ (услуг) по капитальному ремонту была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора;
5. 1.5. наличие Приказа Управления ЖКХ  и ГЗН Пензенской области о отсутствии необходимости повторного выполнения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой капитального ремонта, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;
6. 1.6. засчитывается размер оплаченных средств на капитальный ремонт не превышающий размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ;
7. 1.7. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества МКД полностью оплачены подрядной организации, что подтверждается соответствующими документами;
8. 1.8. представленные собственниками документы подтверждают выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
9. 1.9. решение собственников о проведении зачета соответствует нормам жилищного и гражданского законодательства.

Для осуществления зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представляет в Управления ЖКХ  и ГЗН Пензенской области следующие документы:

1. 1)    Протокол общего собрания собственников помещений МКД, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статьям 46 и 189 Жилищного кодекса РФ;
2. 2)    Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статье 46 Жилищного кодекса РФ;
3. 3)    Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;
4. 4)    Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;
5. 5)    Документы об оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ.

Вторым этапом лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представляет региональному оператору следующие документы:

1. 1)    Протокол общего собрания собственников помещений МКД, содержащего решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статьям 46 и 189 Жилищного кодекса РФ;
2. 2)    Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащего решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт, который по форме и содержанию соответствует требованиям статьи 181.2 Гражданского кодекса РФ, статье 46 Жилищного кодекса РФ;
3. 3)    Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;
4. 4)    Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;
5. 5)    Документы об оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ
6. 6)    Приказ Управления ЖКХ  и ГЗН Пензенской области об отсутствии необходимости повторного капремонта в срок, указанный в Программе.

Указанные документы (оригиналы) представляются региональному оператору лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в МКД. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов на соответствие их действующему законодательству и принимает мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту либо об отказе в проведении такого зачета.

Решение о проведении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту принимается региональным оператором на основании приказа и решения об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в Региональной программе капитального ремонта,  выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД принятого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области (далее – уполномоченный орган) в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 16 октября 2014 г. № 712-пП (далее – Порядок). Указанным Порядком утвержден порядок обращения заявителей с инициативой рассмотрения вопроса об установлении необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД; порядок создания и работы комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – комиссия); порядок проведения обследования технического состояния конструктивных элементов МКД; порядок принятия окончательного решения уполномоченным органом на основании заключения комиссии.

Региональный оператор принимает мотивированный отказ в проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в случаях, если:

1) решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, принято неуполномоченными лицами;

2) решение о проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, не соответствует жилищному законодательству;

3) представленные документы не подтверждают оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

4) в случае принятия уполномоченным органом решения о необходимости повторного проведения в срок, установленный в Региональной программе капитального ремонта, выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, на основании заключения комиссии;

5) в случае отсутствия Приказа Управления ЖКХ  и ГЗН Пензенской области об отсутствии необходимости повторного капремонта в срок, указанный в Программе.

Мотивированное решение о проведении зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту либо об отказе в проведении такого зачета, принятое региональным оператором в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ направляется лицу, уполномоченному решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (указанному в протоколе общего собрания собственников помещений в МКД о проведении зачета) в месячный срок со дня его принятия.

На основании принятого региональным оператором решения о проведении зачета стоимости ранее проведенных работ оказанных услуг и (или) по капитальному ремонту общего имущества на сумму проведенного капитального ремонта (но не свыше предельной стоимости работ) платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам не выставляются.

В соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации:

- На 2014 год размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД на территории Пензенской области утвержден постановлением Правительства Пензенской области от 22 мая 2014 г. № 345-пП;

- На 2015 год размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области утвержден постановлением Правительства Пензенской области от 31 октября 2014 г. № 751-пП.

- На 2016 год размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории Пензенской области утвержден постановлением Правительства Пензенской области от 30 октября 2015 г. № 606-пП.

Для получения дополнительных разъяснений можно обратиться в Региональный фонд по телефону бесплатной горячей линии 8-800-700-86-06, по которому специалисты ответят на Ваши вопросы в рабочие дни с 09.00 до 18.00, перерыв с 13.00 до 14.00.