

**Некоммерческая организация
«Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному
ремонту»**

П Р И К А З

«23» 07 2025

№ 59-08

«Об утверждении Регламента проверки документов на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор и Рекомендаций собственникам помещений по оформлению документов, направляемых в Некоммерческую организацию «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» на финансирование работ по капитальному ремонту»

В целях обеспечения своевременного рассмотрения документов на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить Регламент проверки документов на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее – региональный оператор) согласно Приложению № 1 к приказу.

2. Утвердить Рекомендации собственникам помещений многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, по оформлению документов, направляемых для финансирования работ по капитальному ремонту.

УТВЕРЖДАЮ

И.о. директора

НКО «Фонд капитального ремонта»

Л.В. Ногина

(подпись)

«23» 07 2025 г. № 59-01

Регламент

проверки документов на финансирование работ по капитальному ремонту со специальных счетов, владельцем которых является Некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту»

Регламент проверки документов на финансирование работ по капитальному ремонту со специальных счетов, владельцем которых является Некоммерческая организация «Ростовский областной общественно полезный фонд содействия капитальному ремонту» (далее – Регламент) определяет порядок работы регионального оператора по приему и согласованию документов на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее – МКД), формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете и рекомендации собственникам общего имущества МКД по документальному оформлению проведения работ по капитальному ремонту.

1. Требования к оформлению документов, направляемых представителями собственников МКД, на выполнение работ по капитальному ремонту МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

1.1. В связи с внесенными изменениями в Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ), в соответствии со ст. 177 ЖК РФ, для совершения операции по списанию денежных средств, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и предоставления в банк, представитель собственников предоставляет региональному оператору следующие документы:

- заявление об оплате выполненных работ;
- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, с приложением реестра голосования собственников, соответствующий требованиям ст. 44 – 47, ч.5.1. ст. 189 ЖК РФ.

1.2. В соответствии со статьями 44 - 46, статьей 189 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников относится рассмотрение вопроса о выполнении работ по капитальному ремонту.

Кворум для принятия такого решения составляет не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, то есть более 66,7% от общего числа собственников жилых и нежилых помещений в МКД.

Протоколом общего собрания собственников помещений МКД должны быть приняты решения по следующим вопросам, вынесенным на повестку дня:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту в соответствии с ч.1 ст. 166 ЖК РФ, в том числе вопрос об осуществлении строительного контроля (далее – СК) за капитальным ремонтом;

В соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, оплаты товаров, необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашения кредитов, займов.

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ст.709 ГК РФ).

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту определяется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (ред. от 30.06.2025 № 483).

3) сроки проведения капитального ремонта и СК за капитальным ремонтом (статья 708 ГК РФ).

В протоколе общего собрания собственников помещений МКД и договоре должны быть указаны начальный и конечный сроки выполнения работ.

4) источники финансирования капитального ремонта и СК.

В протоколе общего собрания собственников МКД в качестве источника финансирования должен быть указан специальный счет, владельцем которого является региональный оператор.

5) подрядная организация с указанием наименования, ИНН, ОГРН подрядной организации.

6) размер аванса, подлежащего выплате подрядной организации, но не более 30% стоимости услуг и (или) работ (ст.177 ЖК РФ).

7) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме будет выступать стороной по договору строительного подряда с подрядной организацией, подписывать его, принимать и подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, участвовать во взаимоотношениях с органами местного самоуправления и региональным оператором.

1.3. В соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 177, частью 1 статьи 174 ЖК РФ по специальному счету могут совершаться операции только по списанию денежных средств по расчетам за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту.

Капитальным ремонтом признается ремонт, выполняемый в размере, превышающем 50 % от общего объема отдельного вида работ.

1.4. Договор строительного подряда по капитальному ремонту и осуществлению строительного контроля за капитальным ремонтом общего имущества в МКД.

Согласно ч. 7 ст. 166 ЖК РФ работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Договором должно быть предусмотрено установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 (пять) 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 договоре должен быть указан номер специального счета.

В договоре строительного подряда должно быть предусмотрено условие об отказе от проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта общего имущества в МКД уполномоченным органом и указана организация, которая будет осуществлять строительный контроль за капитальным ремонтом.

1.5. Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору (такой акт не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем 30 % от стоимости таких услуг и (или) работ по договору).

В акте приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (далее – Акт) должны быть указаны реквизиты договора, отчетный период, вид работ.

Стоимость работ по Акту должна соответствовать стоимости договора. В случае уменьшения или увеличения стоимости работ должно быть представлено дополнительное соглашение к договору. В случае увеличения стоимости работ должен быть представлен дополнительный протокол.

1.6. Справка о стоимости выполненных работ и затрат.

В справке должны быть указаны реквизиты договора, отчетный период, вид работ.

2. Порядок действий структурных подразделений Фонда по работе с документами, представленными уполномоченными лицами, для финансирования работ по капитальному ремонту МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

2.1. Документы для финансирования работ по капитальному ремонту МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор (далее – пакет документов) предоставляются уполномоченными лицами в сектор делопроизводства.

Специалист сектора делопроизводства регистрирует пакет документов, присваивает входящий номер и после резолюции заместителя директора – главного бухгалтера передает на исполнение в отдел финансирования капитального ремонта.

2.2. Отдел финансирования капитального ремонта в течение 30 (тридцать) календарных дней с даты регистрации сектором делопроизводства пакета документов на оплату выполненных работ/услуг:

- проверяет представленные документы на соответствие их требованиям ЖК РФ и ГК РФ (документы должны быть представлены в оригиналах либо в виде копий, заверенных надлежащим образом);
- размещает предоставленный пакет документов на общем сетевом диске обмена в папке по адресу МКД;
- направляет запрос в отдел технического заказчика для определения объема работ и отнесения его к капитальному или текущему ремонту, расчета предельной стоимости работ с приложением копии обращения и сметного расчета;
- направляет запрос в отдел правового обеспечения для правовой оценки договора и протокола общего собрания собственников с приложением копии обращения, протокола и договора (в дискуссионных ситуациях);
- после проверки документов и получения заключений от отдела технического заказчика выносит документы на комиссию по рассмотрению протоколов общего собрания собственников, составляет повестку дня к комиссии с указанием замечаний, суммы оплаты за выполненные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, сроков проведения капитального ремонта;
- готовит отказ в принятии пакета документов при наличии замечаний к данным документам в адрес уполномоченного собственника в виде письма с указанием причин отказа;
- при отсутствии замечаний к пакету документов формирует служебную записку на оплату и направляет в отдел бухгалтерского учета и планово-экономической работы с приложением в электронном виде копий документов;
- информирует представителя собственников о проведенной оплате почтовым отправлением с приложением копии платежного поручения после проведения операций по перечислению денежных средств банком;
- информирует отдел планирования программы капитального ремонта и взаимодействия с собственниками о завершении оказанных услуг и (или) выполненных работ служебной запиской с приложением в электронном виде копий документов;
- размещает информацию о проведенном капитальном ремонте в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ).

2.3. Отдел бухгалтерского учета и планово-экономической работы в течение 3 (три) рабочих дней с даты получения служебной записки направляет по системе «Банк-клиент» в кредитную организацию необходимый для оплаты пакет документов.

Платежное поручение с отметкой банка об исполнении специалистом отдела бухгалтерского учета и планово-экономической работы размещается на общем сетевом диске обмена в папке по адресу МКД.

2.4. Отдел технического заказчика в течение 5 (пять) рабочих дней с даты получения запроса на определение объема работ и отнесения их к капитальному или текущему ремонту, расчета предельной стоимости работ направляют в отдел финансирования капитального ремонта.

2.5. Отдел правового обеспечения в течение 3 (три) рабочих дней с даты получения запроса от отдела финансирования капитального ремонта дает правовую оценку договора и протокола общего собрания собственников и направляет данную информацию в отдел финансирования капитального ремонта.

УТВЕРЖДАЮ

И.о. директора

НКО «Фонд капитального ремонта»

Л.В. Ногина

(подпись)

«23» 07 2025 г. № 59-02

Рекомендации

собственникам помещений многоквартирного дома по оформлению документов, направляемых для финансирования выполненных работ по капитальному ремонту со специального счета, владельцем которого является региональный оператор.

Расходование накопленных на специальном счете средств производится на основании решения общего собрания собственников МКД на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества.

1. Оформление принятого решения о проведении работ по капитальному ремонту.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД и расходовании денежных средств со специального счета в адрес лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги, оформляется протоколом общего собрания собственников помещений.

Протоколом общего собрания собственников помещений должно быть определено и утверждено:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту в соответствии с ч.1 ст. 166 ЖК РФ, в том числе вопрос об осуществлении строительного контроля (далее – СК) за капитальным ремонтом;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (ст.709 ГК РФ);

3) сроки проведения капитального ремонта и СК за капитальным ремонтом (ст.708 ГК РФ);

4) источники финансирования капитального ремонта и СК;

5) подрядная организация с указанием наименования, ИНН, ОГРН подрядной организации.

6) размер аванса, подлежащего выплате подрядной организации, но не более 30% стоимости услуг и (или) работ (ст.177 ЖК РФ);

7) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме будет выступать стороной по договору строительного подряда с подрядной организацией, подписывать его, принимать и подписывать акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, участвовать

во взаимоотношениях с органами местного самоуправления и региональным оператором;

8) отказ от проведения строительного контроля уполномоченным органом.

Если протокол (копия) оформлен на нескольких листах, то он сшивается, страницы нумеруются. Прошитый, пронумерованный протокол (копия) должен быть заверен подписью уполномоченного лица, выбранного на общем собрании собственников.

Обращаем Ваше внимание, что перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, производимый за счет фонда капитального ремонта, сформированного из минимального размера взноса, должен соответствовать перечню, указанному в статье 166 ЖК РФ, а также Областному закону от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и постановлению Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» и не должен иметь признаков текущего ремонта.

Капитальный ремонт – это работы по ремонту конструкций и инженерных систем в составе общего имущества МКД, при которых осуществляется замена не менее 50 % от общего объема отдельного вида работ.

Текущий ремонт – это работы профилактического характера, направленные не на ликвидацию или снижение уровня физического износа, а на предотвращение преждевременного износа конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, и заключаются в устранении отдельных неисправностей или замене отдельных частей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования, имеющих сроки службы, соответствующие усредненным срокам эксплуатации зданий между текущими ремонтами.

Источники финансирования по капитальному ремонту указываются в целях соблюдения соответствия осуществляемых операций по специальному счету, предусмотренных частью 1 статьи 177 ЖК РФ.

Источниками финансирования по капитальному ремонту могут быть:

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

2. Документы для оплаты выполненных работ (оказанных услуг) со специального счета, владельцем которого является региональный оператор:

- заявление на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту со специального счета;

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, с приложением реестра голосования собственников, соответствующий требованиям ст. 44 – 47, ч.5.1. ст. 189 ЖК РФ;

- договор строительного подряда, предусматривающий в том числе проведение СК, установление 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;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному 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 % от стоимости таких услуг и (или) работ по договору).

Обращаем Ваше внимание, что пакет документов предоставляется на бумажном носителе с оригинальными подписями либо в виде копий, заверенных надлежащим образом.

Рекомендации по заверению копий документов содержатся в ГОСТ Р 7.0.97-2025. Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов», утвержденного Приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст, согласно которому отметка о заверении копии оформляется для подтверждения соответствия копии документа (выписки из документа) подлиннику документа.

Отметка о заверении копии проставляется под реквизитом «подпись» и включает: слово «Верно», наименование должности лица, заверившего копию, и его собственноручную подпись, расшифровку подписи (инициалы, фамилию), дату заверения копии (выписки из документа). Заверяется каждая страница либо сшив.

При оформлении документов обязательно необходимо учесть следующее:

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

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

- в разделе «Порядок расчетов» договора подряда необходимо указать:

«Оплату работ в сумме _____ руб. (сумма прописью рублей _____ копеек) производит НКО «Фонд капитального ремонта».

Списание денежных средств производится со специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, расположенного по адресу _____, счет № _____ в _____ (указать кредитную организацию,

в которой открыт специальный счет), к/с _____ БИК _____».

- адрес оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту должен соответствовать адресу, указанному в протоколе;

- при составлении сметной документации для выполнения работ (оказания услуг) строки: «СОГЛАСОВАНО», «УТВЕРЖДАЮ» необходимо оформлять подписью с расшифровкой и ставить печать при наличии. Сметная документация должна быть подписана лицом, составившим данный документ;

- 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 и раздел второй – смета на капитальный ремонт.

Оформление актов о приемке выполненных работ (КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3):

1) Подтверждать выполненные работы можно актом о приемке выполненных работ по унифицированной форме КС-2, а стоимость выполненных работ унифицированной формой КС-3 – справкой 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, ТСЖ в случае, если собственники определили заказчиком управляющую организацию, ТСЖ).

«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» должен соответствовать сроку выполнения работ, указанному в договоре. В случае изменения сроков выполнения работ к договору должно быть составлено дополнительное соглашение.

«Наименование пусковых комплексов, этапов, объектов, видов выполненных работ, оборудования, затрат» – указывается капитальный ремонт производимого вида работ, должен соответствовать перечню работ, утвержденному по протоколу, а также указанному в предмете договора.

«Сдал» - полное наименование организации, выполняющей работы (оказывающей услуги), должность руководителя организации, подпись и расшифровка подписи.

«Принял» - уполномоченное лицо, утвержденное протоколом общего собрания (также руководитель управляющей организации, ТСЖ в случае, если собственники определили заказчиком управляющую организацию, ТСЖ) – подпись, расшифровка подписи.

В графе 4 КС-3 стоимость указывается нарастающим итогом с начала выполнения работ, включая отчетный период;

В графе 5 КС-3 стоимость указывается нарастающим итогом с начала выполнения работ, включая отчетный период;

В графе 6 КС-3 выделяются данные за отчетный период. Данные приводятся в целом по стройке, с выделением данных по каждому входящему в ее состав объекту согласно КС-2.

3. Оплата работ по разработке проектно-сметной документации на капитальный ремонт и услуг по осуществлению строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту.

В соответствии со статьей 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты работ по разработке проектной документации, услуг по строительному контролю.

Оплата вышеуказанных работ, услуг осуществляется при предъявлении акта приемки выполненных работ, услуг.

4. Обязанности собственников при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

4.1. Выполнение работ по капитальному ремонту не позднее года, установленного региональной программой.

В соответствии с частью 7 статьи 189 ЖК РФ, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.

Согласно статье 44, статье 170 и статье 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД 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.

При недостаточности собранных средств на специальном счете, собственники вправе принять решение об увеличении минимального размера взноса.

При недостаточности денежных средств на проведение капитального ремонта на специальном счете, собственникам необходимо включить в протокол общего собрания собственников и договор подряда условие о рассрочке оплаты выполненных работ на счет подрядной организации с указанием срока и суммы оплаты.

4.2. Обеспечение собираемости взносов собственников на уровне не ниже 60 %.

В соответствии со статьей 173 ЖК РФ в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 60 % от размера представленных к оплате счетов, на основании уведомления органа государственного жилищного надзора, собственники информируются о необходимости погашения долга в течение 5 (пять) месяцев.

Если в течение 5 (пять) месяцев задолженность не была погашена, орган местного самоуправления принимает решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора). Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора.