**О взаимозачете средств при проведении капитального ремонта многоквартирного дома**



В Фонд капитального ремонта поступает  большое количество обращений граждан по вопросу переноса сроков проведения капитального ремонта многоквартирного дома на более ранний период.

Краткосрочные планы областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Саратовской области включают в себя тысячи домов, подлежащих капитальному ремонту, но их ремонт не всегда проводится в установленные программой сроки по объективным причинам.

Одной из причин несвоевременного проведения капитального ремонта в домах является переход на новую систему отбора подрядных организаций на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и необходимость разработки проектно-сметной документации  на проведение капитального ремонта домов.

Напомним, с 15 октября 2016 года отбор подрядных организаций Фондом капитального ремонта осуществляется посредством электронного аукциона в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от  1 июля 2016 года № 615, согласно которому документация об электронном аукционе должна содержать проектную документацию на выполнение работ. После получения разработанной проектной документации региональный оператор объявляет электронный аукцион на строительно-монтажные работы.  С организацией-победителем заключается договор на проведение соответствующих работ по ремонту конструктивных элементов.

Дефицит подрядных организаций и соответственно отсутствие заявок на участие в открытых конкурсах и электронных аукционах приводит к необходимости неоднократного объявления конкурсных процедур и как следствие, увеличение сроков проведения процедур отбора подрядных организаций.

Кроме того, в апреле текущего года были внесены изменения в действующее законодательство, которые также  повлияли на сроки исполнения краткосрочных планов областной программы. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации были утверждены новые государственные элементные сметные нормы, скорректированы методы разработки сметной документации и методы пересчета в текущий уровень цен сметной документации, соответственно, готовая на тот момент времени проектно-сметная документация подлежала пересчету согласно новой методике.

В связи с изменениями  действующего законодательства сметная стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемого региональным оператором, подлежит обязательной проверке на предмет достоверности в силу правовых норм.

Учитывая, что на момент вступления в силу норм об обязательности проверки достоверности сметной документации ранее начатые работы по подготовке проектной и сметной документации не были завершены, возникла обязанность по оценке достоверности сметной стоимости при организации и проведении капитального ремонта в 2017 году.

Другими причинами переноса сроков исполнения    ремонтных работ по-прежнему остаются изменение способов формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов со специальных счетов на счет регионального оператора, а также неблагоприятные погодные условия при производстве ремонтных работ.

Действующее законодательство предусматривает возможность переноса сроков проведения капитального ремонта, установленных областной программой.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, перенос срока на более ранний возможен при условии, что на дату принятия указанного решения денежных средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта.

В случае, если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, хотят провести работы по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, они могут выполнить работы только за счет дополнительных средств, без использования средств фонда капитального ремонта. В указанной ситуации действующим законодательством для собственников помещений предусмотрена процедура зачета средств.

Зачет денежных средств возможен при соблюдении следующих трех условий.

Во-первых, если оплата проведенных работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора.

Во-вторых, если повторное выполнение этих работ в срок, установленный областной программой капитального ремонта, не требуется.

В-третьих, если денежные средства затрачены в размере, равном стоимости проведенных работ, но не выше чем размер предельной стоимости проведенных работ, установленный Правительством области.

Фонд капитального ремонта засчитывает средства 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, на основании представления управляющей организацией следующих документов:

1. заявление;
2. протокол (протоколы) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о принятии решения о проведении капитального ремонта с указанием вида (видов) работ по капитальному ремонту и утверждением смет на капитальный ремонт;
3. сметные локальные расчеты по капитальному ремонту;
4. договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту;
5. акт о приемке выполненных работ;
6. справка о стоимости выполненных работ и затрат;
7. протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе лица, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме при согласовании акта приемки.

Фонд капитального ремонта осуществляет проверку представленных документов в течение 14 календарных дней с даты их поступления и в трехдневный срок после окончания проверки принимает решение об осуществлении зачета или решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет заявителя в течение пяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

Отказать в осуществлении зачета средств Фонд капитального ремонта может в случае, если представлен неполный пакет документов или в представленных документах выявлены сведения, не соответствующих действительности.

Таким образом, ускорить сроки проведения капитального ремонта, запланированные краткосрочным планом областной программы, могут собственники многоквартирных домов, формирующих взносы на капитальный ремонт как на счете регионального оператора, так и на специальных счетах.