**Как зачесть потраченные на капремонт средства в счёт будущих платежей**

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 в домах, которые согласно положениям ЖК РФ и Закона Пензенской области № 2403-ЗПО от 01.07.2013 г. (аварийные дома, дома с износом выше 70%, блокированные и т.д.)
- случаев, когда принято в установленном порядке решение о зачёте стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ (далее – зачёт).

На основании части 4 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. фонд капитального ремонта МКД формируется на общем счете регионального оператора;
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 – Программа), для проведения в данном МКД;
1.3. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества выполнены до наступления установленного Программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД, но не ранее срока вступления в силу раздела IX Жилищного кодекса РФ «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (вступил в силу — 26.12.2012);
1.4. оплата работ (услуг) по капитальному ремонту была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора;
1.5. повторное выполнение работ по капитальному ремонту в срок, установленный Программой, в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не требуется;
1.6. работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества МКД полностью оплачены подрядной организации, что подтверждается соответствующими документами;
1.7. представленные собственниками документы подтверждают выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
1.8. решение собственников о проведении зачёта соответствует нормам жилищного и гражданского законодательства.
При этом зачитывается размер оплаченных средств на капитальный ремонт не превышающий размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса РФ;

Для осуществления зачёта лицо, уполномоченное действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме, представляет региональному оператору следующие документы:
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) Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, содержащий 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 ГК РФ, статье 46 ЖК РФ;
3) Договор на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества;
4) Акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ;
5) Документы об оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ.
Указанные документы (оригиналы) представляются региональному оператору лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в МКД. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов на соответствие действующему законодательству и принимает мотивированное решение по вопросу зачёта.

1. Решение о проведении зачёта принимается региональным оператором на основании решения Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области (далее – уполномоченный орган) об отсутствии необходимости повторного проведения в срок, установленный в Региональной программе капитального ремонта,  выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, принятого 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.

2. Региональный оператор принимает мотивированный отказ в проведении зачета стоимости ранее оказанных услуг и (или) проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, если:
1) решение о проведении зачёта принято неуполномоченными лицами;
2) решение о проведении зачёта 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 Программе, выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, на основании заключения комиссии.
Мотивированное решение о проведении зачёта либо об отказе в проведении зачёта, 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 зачёта на сумму проведенного капитального ремонта (но не свыше предельной стоимости работ) квитанции на уплату взносов на капитальный ремонт собственникам не выставляются.
В соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК 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 РФ:
- 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.
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.