

**Муниципальное казенное учреждение города Ангарска
«Центр поддержки общественных инициатив»**



ПРАКТИЧЕСКОЕ

ПОСОБИЕ

**по реализации закона Иркутской области
«О системе капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах,
расположенных на территории Иркутской
области»**

Ангарск 2014г

Практическое пособие
по реализации закона Иркутской области
«О системе капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской
области»

До 2013 года включительно, участие собственников помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, но с принятием поправок в Жилищный кодекс РФ и выходом Закона Иркутской области от 27.12.2013 N 167-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» (принят Постановлением Законодательного Собрания Иркутской области от 25.12.2013 N 6/24-ЗС), с 2014 года это участие станет для всех обязательным.

В представленном Вам материале изложены основные требования Закона Иркутской области, касающиеся действий Правительства, органов местного самоуправления, регионального оператора и самих собственников по системе финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Иркутской области. Данное пособие предназначено для граждан, представителей ТСЖ, жилищных кооперативов, представителей общественных движений. Оно содержит поэтапное описание алгоритма действий собственника.

Принятие решения о форме накопления средств

После официального опубликования в СМИ утвержденной Правительством Иркутской области Программы капитального ремонта.

Статья 170 ЖК РФ

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации (**Иркутская область до 01 июня 2014года**), но не более чем в течение шести месяцев

после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.

В Иркутской области - два месяца.

Орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято в течение первого месяца. В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.

В течение первого месяца после опубликования Программы капитального ремонта собственники самостоятельно принимают решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда.

Если в течение данного месяца решение собственниками не будет принято и реализовано, собрание собственников созывается органом местного самоуправления не позднее, чем за один месяц до окончания двухмесячного срока.

В случае, если по истечении второго месяца, решение о выборе способа формирования фонда не принято и не реализовано, формирование фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома будет осуществляться на счете Регионального оператора.

Выбор способа формирования фонда капремонта

Способ 1:

Формирование фонда на счете регионального оператора.

Способ 2:

Формирование фонда на специальном счете в банке, владельцем счета выступают:

- ТСЖ (только один дом);
- Жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета);

Каждый из выбранных способов обладает своими особенностями, отраженными в следующей таблице

Формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора	
+	-
<p>1) Непрерывный контроль со стороны Регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски)).</p> <p>2) Не требуется кредитование собственников в случае недобора денежных средств на проведение капитального ремонта;</p> <p>3) Более высокий процент доходности от размещения временно свободных денежных средств (За счет большего объема денежных средств в фонде);</p> <p>4) Содержание счета за счет доходов Регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств;</p> <p>5) Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи</p>	

осуществляется силами Регионального оператора за счет доходов Регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств и не ложится на плечи плательщиков;

б) Проектом закона Иркутской области определено:

1. Порядок создания регионального оператора (Региональный оператор области создается Иркутской областью, Правительство Иркутской области несет субсидиарную ответственность за действия Регионального оператора).

2. Функции регионального оператора, в т.ч порядок финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов.

3. Порядок использования региональным оператором его имущества.

4. Порядок открытия региональным оператором счетов в российских банках.

5. Требования к финансовой устойчивости регионального оператора.

7) Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;

8) Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса, в состав конкурсной комиссии, в том числе входит представитель

<p>собственников помещений дома, по заявкам, которые касаются капитального ремонта соответствующего дома;</p> <p>9) Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.</p>	
<p>Открытие Региональным Оператором специального счета по просьбе собственников помещений</p>	
<p style="text-align: center;">+</p>	<p style="text-align: center;">-</p>
<p>1) Возможность получать процент от размещения временно свободных денежных средств;</p> <p>2) Контроль за счетом со стороны Регионального Оператора;</p> <p>3) Расходы на содержание спец. счета несет Региональный Оператор за счет доходов, полученных от размещения временно свободных денежных средств;</p> <p>4) Организация приема платежей, ведение спец. счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется Региональным Оператором;</p> <p>5) Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора региональным оператором;</p> <p>6) Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса, в состав конкурсной комиссии в том числе входит представитель собственников помещений дома, по заявкам, которые касаются капитального ремонта соответствующего дома;</p> <p>7) Региональный оператор несет ответственность за качество, объемы</p>	<p>1) Процент доходности от размещения временно свободных денежных средств ниже, чем на счете Регионального Оператора;</p> <p>2) В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования:</p> <p>а) Кредитование;</p> <p>б) Дополнительные взносы;</p> <p>в) Переход на счет Регионального Оператора;</p> <p>3) Проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений.</p>

<p>и сроки выполнения работ по капитальному ремонту;</p> <p>8) Региональный Оператор может субсидировать часть % по кредитам и займам;</p> <p>9) Поручительство со стороны Регионального Оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.</p>	
<p>Открытие специального счета собственниками помещений самостоятельно</p>	
<p>+</p>	<p>-</p>
<p>1) Поручительство со стороны Регионального Оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.</p>	<p>1)Открытие, ведение и контроль за счетом капитального ремонта осуществляется собственниками самостоятельно;</p> <p>2)Обслуживание спец. счета за счет дополнительных затрат собственников помещений;</p> <p>3)Проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в полном объеме самостоятельно;</p> <p>4) предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора самостоятельно;</p> <p>5) Начисление платежей и их сбор осуществляется самостоятельно;</p> <p>6) Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несут собственники;</p> <p>7) В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования:</p> <p>а) Кредитование;</p> <p>б) Дополнительные взносы;</p> <p>в) Переход на счет Регионального Оператора.</p>

Через 2 месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования Программы, начинается оплата собственниками взносов на капитальный ремонт.

Открытие специальных счетов на проведение капитальных ремонтов

Специальный счет – счет, открытый в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества.

Счета могут открываться только в российских банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений **только одного многоквартирного дома.**

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Операции с денежными средствами на специальном счете

Операции с денежными средствами фонда капитального ремонта могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

- а) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- б) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- в) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Порядок перехода с одного счета на другой.

а) со специального счета на счет регионального оператора: после решения общего собрания – через 1 месяц.

б) со счета регионального оператора на специальный счет: после решения общего собрания – через 2 года.

Региональная программа

Региональная программа капитального ремонта – перечень мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества за счет средств бюджета Иркутской области, местных бюджетов и формируемая на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок тридцать лет и включает в себя:

1. Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Иркутской области (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу);
2. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;
3. Плановый год проведения капитального ремонта общего имущества;
4. Конкретизированный порядок разработки и утверждения краткосрочных (до 5-ти лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы.

**Постановление Правительства Иркутской области
от 17 февраля 2014 года № 54-пп**

№ п/п	Тип и этажность многоквартирного дома	Минимальный взнос, руб./кв. м в месяц	
		в южных районах	в северных районах
1	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей 6 и более	7,87	9,03
2	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом с количеством этажей 6 и более	7,32	8,39
3	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения с количеством этажей от 1 до 6	5,85	6,71
4	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения с количеством этажей от 1 до 6	5,30	6,07
5	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) с количеством этажей от 1 до 6	4,95	5,68
6	Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением с количеством этажей от 1 до 3	3,41	3,90

**Предоставление субсидий малоимущим гражданам и мер
дополнительной социальной поддержки отдельным категориям граждан
на оплату взноса на капитальный ремонт**

1. В размере регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг будет учитываться минимальный размер взноса на капитальный ремонт, т. е. размер субсидий малоимущим гражданам, являющимися собственниками жилых помещений, будет увеличен (статья 159 ЖК РФ).

Меры дополнительной социальной поддержки (льготы) отдельным категориям граждан (ветераны, инвалиды, работники социальной сферы в сельской местности и пр.) устанавливаются федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации

Очередность включения домов в региональную программу:

1. В первоочередном порядке включаются:

а) дома, нуждающиеся в проведении капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта);

б) дома, необходимость проведения капитального ремонта которых определена в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, утвержденным Правительством Российской Федерации.

2. В обычном порядке, в соответствии со следующими критериями:

- износ многоквартирного дома;
- срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);
- дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;

- предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее по обстоятельствам, независящим от собственников (физический износ общего имущества – более 70%).

Проведение капитального ремонта общего имущества дома

Капитальный ремонт – проведение услуг и (или) работ в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества и обеспечения соответствия общего имущества установленным требованиям безопасности, санитарии и иным требованиям, предусмотренным действующим законодательством.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

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

2. Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества, осуществляющее управление домом (ТСЖ, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы) или региональный оператор представляют собственникам предложения:

- о сроках начала ремонта
- о перечне и объеме услуг (работ)
- об их стоимости
- о порядке и источниках финансирования
- другие предложения по проведению ремонта.

Виды работ по капитальному ремонту:

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и (или) ремонт фасада;

6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, также финансируются:

1) разработка проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее разработка;

2) проведение государственной экспертизы проекта, историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры;

3) осуществление строительного контроля.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, может использоваться на финансирование дополнительных работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества.

Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества:

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества осуществляется путем заключения договоров с подрядными

организациями, отбираемыми на конкурсной основе посредством проведения торгов.

В качестве организатора торгов выступает региональный оператор.

Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, указанная в документации о проведении торгов, не может превышать предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

В состав комиссии включаются представители органа исполнительной власти Иркутской области, а также собственников помещений в многоквартирных домах (в т.ч. председатели советов многоквартирных домов), общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту.

Представитель собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе председатель совета многоквартирного дома) участвует в рассмотрении только тех заявок, которые касаются капитального ремонта общего имущества в соответствующем многоквартирном доме.

Порядок приемки услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества:

Приемка оказанных услуг и выполненных работ осуществляется комиссионно с участием:

- представителей собственников (в т.ч. в лице председателя Совета дома);
- представителей Фонда;
- представителей органа местного самоуправления.

Государственная жилищная инспекция Иркутской области выдает региональному оператору заключение о результатах выполненных работ.

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования

фонда капитального ремонта, заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более, чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом МКД выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Обязательным приложением к договору о формировании фонда капитального ремонта является описание состава общего имущества.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления Региональному оператору решения общего собрания собственников.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников.

Возврат средств фонда капитального ремонта

1. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома. **2. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом,** региональный оператор обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта.

Порядок действий собственников для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта) **должно быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).**

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо выполнить следующие шаги:

Шаг 1. Инициировать собрание.

Инициатором собрания может выступать:

- председатель и (или) совет МКД,
- председатель и (или) правление ТСЖ и ЖСК,
- инициативная группа, созданная из числа собственников,
- любой собственник МКД, орган местного самоуправления.

Шаг 2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с требованием ч.1.1 ст. 44, ч.4 ст.170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) рекомендуется следующая повестка дня общего собрания:

1) О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в МКД:

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

2) О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

3) Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

4) О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

5) О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

6) О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

7) О направлении доходов от использования общего имущества в МКД на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Шаг 3. Направить сообщения собственникам помещений в МКД о проведении собрания.

Сообщение о проведении внеочередного общего собрания направляется всем собственникам жилых и нежилых помещений в МКД не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Примерная форма сообщения прилагается (приложение 1).

Шаг 4. Провести собрание.

4.1. Проведение собрания в очной форме.

1) Общее собрание должно созываться и проводиться только в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений, в совокупности обладающих необходимым для принятия решений количеством голосов (ст. 45 ЖК РФ).

2) **Кворум.**

В силу ч.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, определяется пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч.3 ст.48 ЖК РФ), которая, в свою очередь, пропорциональна (равна) размеру общей площади указанного помещения (ч.1 ст.37 ЖК РФ).

Таким образом, количество голосов, принадлежащих каждому собственнику, равно количеству квадратных метров всей площади, принадлежащей данному собственнику помещения, а общее количество всех голосов всех собственников равно общему количеству квадратных метров

общей площади всех (жилых и нежилых) помещений в МКД, принадлежащих собственникам.

Пример:

- общая площадь всех помещений в МКД – 2 500,0 кв.м.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на помещение = $\frac{1}{2}$ (т.е. помещение принадлежит двум собственникам в равных долях);
- общая площадь помещения (квартиры) – 54 кв.м.
- количество голосов Иванова А.А. на общем собрании = $54 \times \frac{1}{2} = 27$ гол.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на общее имущество в МКД = $27 / 2500 \times 100 = 1,08\%$.

3) Собственник помещения в МКД может уполномочить другое лицо участвовать от его имени в общем собрании, обсуждать вопросы повестки дня и принимать решения по вопросам, поставленным на голосование. В этом случае собственник обязан выдать уполномоченному лицу доверенность. Примерная форма доверенности собственника прилагается (приложение 2).

4) Регистрация участников собрания проводится путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в МКД (Приложение №1 к протоколу общего собрания (Приложение 3)).

5) Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

4.2. Проведение собрания в заочной форме.

1) В случае, если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

2) Заочное голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, инициирующим собрание.

Шаг 5. Оформить решение собственников помещений в МКД путем составления протокола общего собрания. Примерная форма протокола общего собрания прилагается (Приложение 4).

Шаг 6. Довести до собственников помещений в МКД решения, принятые на общем собрании – не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения.

Примерная форма уведомления по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников прилагается (Приложение 5).

Шаг 7. Исполнить решения общего собрания, т.е. реализовать способ формирования фонда капитального ремонта.

1) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – собственники помещений в МКД должны в течение 5 (пяти) рабочих дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение.

Согласно ч.1 ст. 181 ЖК РФ в данном случае собственники обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Проект договора направляется в адрес собственников региональным оператором.

2) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- если принято решение об открытии специального счета, владельцем которого определен региональный оператор, - собственники помещений в МКД должны направить в течение 5 (пяти) рабочих дней в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение (ч.5 ст.170 Жилищного кодекса РФ);

- если владельцем специального счета определено ТСЖ, ЖСК, иной специализированный кооператив, данный владелец специального счета в течение 5 (пяти) рабочих дней должен открыть специальный счет на свое имя в выбранном собственниками помещений в МКД банке при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом общего собрания решения (ч.1 ст. 176 ЖК РФ), а также направить в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление об открытии специального счета и копию решения общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в орган государственного жилищного надзора (в службу государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области, расположенную по адресу: г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36а).

Требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет

Согласно ч.2 ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в Российском банке, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Перечень кредитных организаций, соответствующих требованиям ЖК РФ, согласно ст. 176 ЖК РФ, ежеквартально размещается на официальном сайте Центробанка России.

Перечень кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет, размещенный на официальном сайте Центробанка России по состоянию на 01.01.2014, прилагается (приложение 6).

В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию или эта кредитная организация не соответствует требованиям ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой

будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст.170 ЖК РФ).

Срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и его реализации

Срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и его реализации – 2 месяца с даты официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – Региональная программа).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области утверждена постановлением Правительства Иркутской области от 20 марта 2014 года № 138-пп и официально опубликована в газете «Областная».

Вместе с тем, в случае, если собственники помещений в МКД в течение одного месяца после официального опубликования Региональной программы не приняли и не реализовали решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с ч.6 ст.170 ЖК РФ орган местного самоуправления муниципального образования должен созвать общее собрание собственников помещений в таком доме для решения вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта.

Если способ формирования фонда капитального ремонта не выбран и (или) не реализован в течение двух месяцев после официального опубликования Региональной программы, тогда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (ч.7 ст. 170 ЖК РФ).

Приложение 2

Примерная ДОВЕРЕННОСТЬ

г. Ангарск «___» _____ 201__ года

(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

«__» _____ 19__ г. рождения.

Паспорт: серия _____ № _____ выдан " _____ " _____ 20__ года

Выдан «__» _____ 20__ г., _____

(кем выдан) города _____, проживающий (ая) по адресу: г. Ангарск, ул.

_____, (адрес места регистрации Доверителя) являющийся собственником жилого/нежилого помещения (свидетельство на право собственности № _____ от «__» _____ г. выдано _____),

расположенного по адресу: г. Ангарск, ул. _____, д.№ _____, кв.№ _____ и общей площадью _____ кв.м, настоящей доверенностью уполномочиваю гр. _____ (фамилия, имя,

отчество)

«__» _____ 19__ года рождения,

Паспорт: серия _____ № _____ выдан "_____" _____

20__ года _____ города _____,

(кем выдан) проживающему по адресу: г. _____, ул. _____,

д.№ _____, кв. № _____,

быть моим представителем на Общих собраниях собственников многоквартирного дома (очередных и внеочередных), расположенного по адресу: г. Ангарск, ул. _____, д. № _____, кв. № _____ принимать решения и голосовать (в т.ч. в заочной форме) по вопросам, указанным в повестке дня, согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия, сроком на _____ года.

(собственноручная подпись и полная расшифровка подписи Доверенного)

Настоящая подпись _____

(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

удостоверяется в соответствии с п.4,5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации:

(должность руководителя организации) (подпись) (расшифровка подписи)

м.п.

Комментарии к доверенности:

Доверенность на право представления интересов, кроме нотариуса, может быть удостоверена по месту работы, учёбы, месту жительства (ЖЭУ, ТСЖ, ЖСК, Управляющей компании), месту стационарного лечения доверителя.

Данная доверенность приравнивается к нотариально удостоверенной доверенности.

В случае, если в течение срока действия доверенности доверитель меняет место работы или место жительства, прекращает учёбу или выписывается из стационарного лечебного учреждения, то доверенность не прекращает своего действия до окончания срока, указанного в самом тексте доверенности. Срок действия доверенности может составлять до 3-х лет, если срок действия в доверенности не указан, то она действительна в течение 1-го года.

Доверенность может быть с правом передоверия или без права передоверия, но в доверенности должен быть указан только приемлемый вариант для Вашего случая.

Предложенный образец документа и комментарии являются примерными и не носят официального характера.

Приложение
к протоколу общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме от _____ № __

Примерный
РЕЕСТР

регистрации собственников помещений многоквартирного дома №__ по
ул. _____, участвующих в общем собрании собственников
помещений дома в форме очного голосования

NN п/п	Ф.И.О. (наименование собственника помещения)	№ помещения	площадь по документу о праве собственности	Представитель собственника (если имеется) и реквизиты документа, удостоверяющего его полномочия	Подпись
1					
2					
3					
4					
ИТОГО:					

**Перечень услуг и (или) работ по
капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____
по ул. _____**

№.№	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки выполнения работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления	
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	
3	Ремонт крыши, устройство выходов на кровлю, ремонт или замена надкровельных элементов, ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий	
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки	
5	Утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замена окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя	
6	Ремонт или замена мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установка промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств – для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше	
7	ремонт фундамента многоквартирного дома	
8	Работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности	
9	Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
10	Оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	

**Примерное
УВЕДОМЛЕНИЕ**

по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников
от « ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ года проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений дома № ____ по ул. _____. В форме очного (заочного) голосования были приняты следующие решения.

1. Председателем собрания собственников помещений многоквартирного дома избран _____ (Ф.И.О)

Секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран _____ (Ф.И.О)

2. Принято решение об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все вопросы.

3. Принято решение об определении порядка подписания протокола общего собрания - _____ (кратко).

4. Принято решение об определении места хранения протокола общего собрания - _____ (кратко).

5. Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме - _____.

6. Принято решение о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете - _____.

7. Определена кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, - _____.

8. Принято решение о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт - _____.

9. Принято решение о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме - _____.

10. Принято решение о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме - _____.

11. Принято решение о направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта.

Председатель собрания: _____ (Ф.И.О)

Секретарь собрания: _____ (Ф.И.О)

Приложение 6

Перечень кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет

Специальный счет – счет, открытый в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества.

Счета могут открываться только в российских банках, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям части 6.1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации

по состоянию на 01.01.2014

№ п.п.	Наименование кредитной организации	Пер. №	Регион
1	ЗАО ЮниКредит Банк	1	г.Москва
2	ЗАО АКБ "ЦентроКредит"	121	г.Москва
3	ООО "ХКФ Банк"	316	г.Москва
4	ОАО "МДМ Банк"	323	Новосибирская область
5	ОАО "АБ "РОССИЯ"	328	г.Санкт-Петербург
6	ГПБ (ОАО)	354	г.Москва
7	ОАО "Банк "Санкт-Петербург"	436	г.Санкт-Петербург
8	ОАО "МИНБ"	912	г.Москва
9	ОАО Банк ВТБ	1000	г.Санкт-Петербург
10	ОАО "АЛЬФА-БАНК"	1326	г.Москва
11	Банк "Возрождение" (ОАО)	1439	г.Москва
12	ОАО КБ "Восточный"	1460	Амурская область
13	ОАО АКБ "Связь-Банк"	1470	г.Москва
14	ОАО "Сбербанк России"	1481	г.Москва
15	ВТБ 24 (ЗАО)	1623	г.Москва
16	ОАО Банк "Петрокоммерц"	1776	г.Москва
17	ООО "Русфинанс Банк"	1792	Самарская область
18	ЗАО "ГЛОБЭКСБАНК"	1942	г.Москва
19	ОАО ХАНТЫ-МАНСКИЙ БАНК	1971	Тюменская область
20	ОАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"	1978	г.Москва
21	ОАО Банк "ОТКРЫТИЕ"	2179	г.Москва
22	"НОМОС-БАНК" (ОАО)	2209	г.Москва
23	ОАО "МТС-Банк"	2268	г.Москва
24	ОАО АКБ "РОСБАНК"	2272	г.Москва
25	ОАО "УРАЛСИБ"	2275	г.Москва
26	ЗАО "Банк Русский Стандарт"	2289	г.Москва

27	"ИНГ БАНК (ЕВРАЗИЯ) ЗАО"	2495	г.Москва
28	ЗАО АКБ "НОВИКОМБАНК"	2546	г.Москва
29	ЗАО КБ "Ситибанк"	2557	г.Москва
30	ОАО "БИНБАНК"	2562	г.Москва
31	ОАО "АК БАРС" БАНК	2590	Республика Татарстан
32	ОАО "Банк Москвы"	2748	г.Москва
33	ОАО "ОТП Банк"	2766	г.Москва
34	ОАО "Нордеа Банк"	3016	г.Москва
35	ОАО "Промсвязьбанк"	3251	г.Москва
36	ОАО Банк ЗЕНИТ	3255	г.Москва
37	НБ "ТРАСТ" (ОАО)	3279	г.Москва
38	ЗАО "Райффайзенбанк"	3292	г.Москва
39	ЗАО "КРЕДИТ ЕВРОПА БАНК"	3311	г.Москва
40	ОАО "МСП Банк"	3340	г.Москва
41	ОАО "Россельхозбанк"	3349	г.Москва
42	ЗАО АКБ "Национальный Клиринговый Центр"	3466	г.Москва

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только одного многоквартирного дома.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.

В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Операции с денежными средствами на специальном счете

Операции с денежными средствами фонда капитального ремонта могут

осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

- а) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- б) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- в) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Порядок перехода с одного счета на другой

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ангарск, ул. _____ № ____, (далее многоквартирный дом) проведено по инициативе собственника помещения № _____ (указать квартиру) Ф.И.О. _____, контактные телефоны _____.

Общая площадь многоквартирного дома составляет _____ м², в том числе:
- площадь жилых помещений _____ м², в том числе, находящихся в частной собственности _____ м², в муниципальной собственности _____ м²;
- площадь нежилых помещений _____ м², в том числе, находящихся в частной собственности _____ м², в муниципальной собственности _____ м²).

В собрании приняли участие ____ (количество) собственников, обладающих _____ (количество голосов равно м²) голосами, что составляет _____ %.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня общего собрания:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____.
2. Об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все указанные вопросы.
3. Об определении порядка подписания протокола общего собрания.
4. Об определении места хранения протокола общего собрания.
5. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме:
 - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
 - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
6. О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
8. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
9. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

10. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

11. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Вопрос 1: Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____.

На голосование поставлен вопрос об утверждении председателя, секретаря общего собрания. По предложению инициатора общего собрания, собственников помещений предложены следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя собрания:

_____, _____,
_____ (указать все кандидатуры)
и секретаря собрания: _____,
_____ (указать все кандидатуры)

Результаты голосования:

Председатель собрания:

Кандидат 1: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Кандидат 2: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Кандидат 3: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

(кол-во голосов = м2)

Секретарь собрания:

Кандидат 1: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Кандидат 2: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Кандидат 3: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

(кол-во голосов = м2)

Принято решение:

Председателем собрания избран (Ф.И.О.) _____

Секретарем собрания избран (Ф.И.О.) _____

Вопрос 2. Об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все указанные вопросы.

На голосование поставлен вопрос об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все указанные вопросы и учитывая, что вопросы 6-11 рассматриваются и выносятся на голосование только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете.

Результаты голосования:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

Утвердить повестку общего собрания, учитывая, что вопросы 6-11 рассматриваются и выносятся на голосование только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете.

Вопрос 3. Об определении порядка подписания протокола общего собрания.

На голосование поставлен вопрос о порядке подписания протокола общего собрания. По предложению инициатора проведения общего собрания подписание протокола общего собрания осуществляется председателем и секретарем собрания.

Результаты голосования:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

Наделить правом подписания протокола общего собрания председателя и секретаря собрания.

Вопрос 4. Об определении места хранения протокола общего собрания.

На голосование поставлен вопрос об определении места хранения протокола общего собрания. По предложению инициатора проведения общего собрания местом хранения протокола общего собрания определить _____

Результаты голосования:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

Местом хранения протокола общего собрания определить _____ . Не позднее _____ оформить и разместить в вышеуказанном месте протокол данного общего собрания и перечень принятых решений.

Вопрос 5. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____
_____ квартиры, председателя, инициатора, другое лицо)

На голосование поставлен отдельно каждый из двух способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома:

а) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;

б) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

Результаты голосования:

по пункту а) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____

по пункту б) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____

Принято решение:

_____.

Вопрос 6. О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (владельца специального счета) (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____
_____ квартиры, председателя, инициатора, другое лицо)

Предложены два варианта владельца специального счета для формирования фонда капитального фонда в соответствии со статьей 175 Жилищного кодекса Российской Федерации:

1) товарищество собственников жилья /жилищный или иной специализированный потребительский кооператив), осуществляющее/щий (ненужное зачеркнуть) управление многоквартирным домом по адресу _____¹.

2) региональный оператор.

Голосовали отдельно за каждый из двух вариантов владельца специального счета для формирования фонда капитального фонда.

Результаты голосования:

по пункту а) выбор товарищества собственников жилья/ жилищный или иной специализированный потребительский кооператив),

¹ Этот вариант невозможен в случае отсутствия в доме ТСЖ или кооператива, осуществляющего управление домом!

осуществляющее/щий (ненужное зачеркнуть) управление многоквартирным домом по адресу _____².

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

по пункту б) региональный оператор:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

_____.

Вопрос 7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____ квартиры, председателя, инициатора, другое лицо) с предложениями о выборе кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества. Согласно статье 176 Жилищного кодекса Российской Федерации специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации (ЦБ РФ) ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет». Перечень уполномоченных кредитных организаций по состоянию на _____ представлен.

(Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации).

Исходя из списка ЦБ РФ, инициатором (председателем или иным лицом) были предложены следующие кредитные организации, расположенные на территории Иркутской области и отвечающие требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации, для открытия специального счета с целью формирования фонда капитального ремонта общего имущества дома: _____

Голосовали отдельно по каждому варианту:

Результаты голосования:

Кредитная организация 1:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

² Этот вариант невозможен в случае отсутствия в доме ТСЖ или кооператива, осуществляющего управление домом!

Кредитная организация 2:
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.
Кредитная организация 3:
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.
Кредитная организация ____:
«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

Вопрос 8. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____ квартиры, председателя, инициатора другое лицо)

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не может быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Иркутской области.

На голосование поставлен отдельно каждый из двух способов установления ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома по адресу _____:

а) установление ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в размере, равном минимальному размеру взноса, установленному постановлением Правительством Иркутской области, а именно _____ рублей за 1 кв. метр общей площади помещения.

б) установление ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в размере, превышающем минимальный размер взноса, установленный правительством Иркутской области, а именно _____ рублей за 1 кв. метр общей площади помещения.

Результаты голосования:

по пункту а) установление ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в размере, равном минимальному размеру взноса, установленному постановлением Правительством Иркутской области, а именно _____ рублей за 1 кв. метр общей площади помещения.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____

по пункту б) установление ежемесячного взноса в фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в размере, превышающем минимальный размер взноса, установленный

Правительством Иркутской области, а именно _____ рублей за 1 кв. метр общей площади помещения.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____

Принято решение:

Вопрос 9. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____ квартиры, председателя, инициатора, другое лицо)

В соответствии с частью 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен быть определен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее, чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта.

На голосование поставлен отдельно каждый из двух вариантов определения перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества дома:

а) обязательный перечень услуг, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, оставить без изменений;

б) обязательный перечень услуг, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, дополнить дополнительными позициями.

Подвели итоги голосования:

по пункту а) обязательный перечень услуг, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, предложено оставить без изменений: либо дополнить дополнительными позициями : _____.

Результаты голосования:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

по пункту б) обязательный перечень услуг, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, дополнить дополнительными _____ позициями, а _____ именно _____

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

_____.

Вопрос 10. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____ квартиры, председателя, инициатора другое лицо)

Сроки проведения капитального ремонта не могут быть позднее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

Срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома по адресу _____ региональной программой запланирован _____.

На голосование поставлены предложения:

по пункту а) оставить сроки в соответствии с региональной программой;

по пункту б) установить срок проведения капитального ремонта ранее установленного региональной программой капитального ремонта, а именно _____.

Результаты голосования:

по пункту а) оставить сроки в соответствии с региональной программой

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

по пункту б) установить срок проведения капитального ремонта ранее установленного региональной программой капитального ремонта, а именно _____.

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

_____.

Вопрос 11. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Слушали: _____ (Ф.И.О., № _____ квартиры, председателя, инициатора, другое лицо).

На голосование поставлен вопрос о направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта.

Результаты голосования:

«ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____,
 «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» _____.

Принято решение:

 _____.

Председатель собрания _____ (далее указать Ф.И.О.-
 расшифровка подписи)
 (подпись)

Секретарь собрания _____ (далее указать Ф.И.О.-
 расшифровка подписи)
 (подпись)

ВСН 58-88 (р)

**Минимальная продолжительность
 эффективной эксплуатации зданий и объектов**

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	до постановки на текущий ремонт	до постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3—5	15—20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	3—5	20—25
	2—3	10—15

То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.).	2—3	10—15
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. и деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	2—3	15—20
То же, при благоприятных условиях эксплуатации, при постоянно поддерживаемом температурно-влажностном режиме (музеи, архивы, библиотеки и т.п.)	2—3	8—12
То же, при тяжелых условиях эксплуатации, при повышенной влажности, агрессивности воздушной среды, значительных колебаниях температуры (бани, прачечные, бассейны, бальнео- и грязелечебницы и т.п.), а также открытые сооружения (спортивные, зрелищные и т.п.)		

**Минимальная продолжительность эффективной
эксплуатации элементов зданий и объектов**

Элементы жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет	
	жилые здания	здания и объекты коммунального и социально-культурного назначения при нормальных и

		благоприятных условиях эксплуатации
Фундаменты		
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе *	50	50
То же на известковом растворе и кирпичные *	50 60	50 60
Ленточные бетонные и железобетонные *	40	40
Бутовые и бетонные столбы	60	60
Свайные *	15	15
Деревянные стулья		
Стены		
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита *	50 30	50 30
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона *	50	50
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5—3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе *	40 30	40 30
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2—2,5 кирпича) *	30	30
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника *	30 15	30 15
Деревянные рубленые и брусчатые *		
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные *		
Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые *	8 15 25	8 15 25
Герметизированные стыки		
Панелей наружных стен мастиками: нетвердеющими отверждающимися		
Мест примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	80 80 60	65 65 50
Перекрытия		
Железобетонные сборные и монолитные *		

С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам *		
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные		
То же, чердачные	30	25
По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20	15
Деревянные по металлическим балкам	80	65
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:	25	20
пенобетона	40	30
пеностекла	15	10
цементного фибролита	40	30
керамзита или шлака	15	10
минеральной ваты	15	10
минераловатных плит		
Полы	60	30
Из керамической плитки по бетонному основанию	30 40	15 20
Цементные железные		
Цементные с мраморной крошкой	30	15
Дощатые шпунтованные по:	20	10
перекрытиям		
грунту	60(50)	30(25)
Паркетные:	40(30)	20(15)
дубовые на рейках (на мастике)	30(20)	15(10)
буковые на рейках (на мастике)	20	10
березовые, осиновые на рейках (на мастике)	15 30	8 15
Из паркетной доски	8	4
Из твердой древесно-волокнистой плиты	10	5
Мастичные на поливинилцементной мастике	20 10	10 10
Асфальтовые		
Из линолеума безосновного	50	25
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	80	40
Из поливинилхлоридных плиток		
Из каменных плит:	60	40
мраморных		
гранитных	40	30

Лестницы	20	15
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите *		
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	60	50
Деревянные	30	25
	80	70
Балконы, лоджии, крыльца		
Балконы:		
по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением монолитным железобетоном или сборными плитами	40	35
с дощатым заполнением	10	8
по железобетонным балкам-консолям	20	15
и плитам перекрытия	10	8
	20	15
Ограждения балконов и лоджий:		
металлическая решетка		
деревянная решетка		
Полы:		
цементные или плиточные балконов и лоджии с гидроизоляцией		
асфальтовый пол		
несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением		
деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью	20	15
то же, черной кровельной сталью	15	12
Крыльца:		
бетонные с каменными или бетонными ступенями	20	15
деревянные	10	8
Крыши и кровля		
Стропила и обрешетка:		
из сборных железобетонных элементов	80	80
	80	80
из сборных железобетонных настилов	50	50
деревянные		
Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):	40(30)	40(30)
	40(30)	40(30)

из пенобетона или пеностекла	15(10)	15(10)
из керамзита или шлака	20(15)	20(15)
из минеральной ваты		
из минераловатных плит	15	15
Покрытия крыш (кровля)	10	10
Из оцинкованной стали	10	10
Из черной стали	60	60
Из рулонных материалов (в 3—4 слоя)	30	30
Из керамической черепицы	10	10
Из асбестоцементных листов и волнистого шифера		
Безрулонные мастичные по стеклоткани		
Система водоотвода	10	10
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:	6	6
оцинкованной	40	40
черной	20	20
Внутренние водостоки из труб:	10	10
чугунных		
стальных		
полимерных	75	
Перегородки	60	60
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	30	50
Гипсовые, гипсоволокнистые		25
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	40	30
Двери и окна	50	40
Оконные и балконные заполнения:		
деревянные переплеты	50	35
металлические переплеты	40	30
Дверные заполнения:	10	7
внутриквартирные	—	40(50)
входные в квартиру		
входные на лестничную клетку общественных зданий		
наружные/внутренние	20	18
Отопительные печи и кухонные очаги	15	12
Кухонные печи с обогревающим щитком,		

работающие на топливе:		
дровяном		
каменноугольном		
Отопительные печи на топливе:		
дровяном	30	25
угольном	25	20
Вентиляция		
Шахты и короба на чердаке:		
из шлакобетонных плит		
из деревянных щитов, обитых	60	60
кровельным железом по войлоку	40	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы:		
из гипсовых и шлакобетонных плит	30	30
из деревянных щитов,	20	20
оштукатуренных по тканой		
металлической сетке		
Внутренняя отделка		
Штукатурка:	60	30
по каменным стенам	40	20
по деревянным стенам и		
перегородкам	40	30
Облицовка:	30	15
керамическими плитками		
сухой штукатуркой	4	2
Окраска в помещениях составами:	5	3
водными		
полуводными (эмульсионными)	3	3
Окраска лестничных клеток составами:	4	4
водными		
полуводными (эмульсионными)		
Окраска безводными составами	8	2
(масляными, алкидными красками,	5	3
эмалями, лаками и др.):	4	4
стен, потолков, столярных изделий		
полов	4	3
радиаторов, трубопроводов,	5	4
лестничных решеток		
Оклейка стен обоями:		
обыкновенными		
улучшенного качества	60	60

	30	30
Наружная отделка	80	80
Облицовка:	50	50
цементными		
офактуренными		
плитками	30	30
ковровой плиткой	20	20
естественным камнем	15	15
Терразитовая штукатурка	30	30
Штукатурка по кирпичу раствором:		
сложным	3	3
известковым	6	6
Штукатурка по дереву	6	6
Лепные детали цементные	8	8
Окраска по штукатурке (по бетону)	4	4
составами:	4	4
известковыми		
силикатными		
полимерными	8	8
кремнийорганическими красками	6	6
Масляная окраска по дереву		
Окраска кровель масляными составами		
Покрытие поясков, сандриков и		
подоконников:		
из кровельной стали:		
оцинкованной		
черной		
Инженерное оборудование		
<i>Водопровод и канализация</i>		
Трубопроводы холодной воды из труб:		
оцинкованных	30	25
газовых черных	15	12
Трубопроводы канализации:		
чугунные	40	30
керамические	60	50
пластмассовые	60	50
Водоразборные краны	10	5
Туалетные краны	10	5
Умывальники:		
керамические	20	10
пластмассовые	30	15
Унитазы:		
керамические	20	10

пластмассовые	30	15
Смывные бачки:	20	15
чугунные высокорасположенные	20	15
керамические	30	20
пластмассовые	40	20
Ванны эмалированные чугунные	25	12
Стальные		
Кухонные мойки и раковины:		
чугунные эмалированные	30	15
стальные	15	8
из нержавеющей стали	20	10
Задвижки и вентили из чугуна	15	8
Вентили латунные	20	12
Душевые поддоны	30	15
Водомерные узлы	10	10
<i>Горячее водоснабжение</i>		
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения:		
закрытых	20(10)	15(8)
открытых	30(15)	25(12)
Смесители:	15	8
Полотенцесушители из труб:		
черных		
никелированных	15	12
Задвижки и вентили из чугуна	20	15
Вентили и пробковые краны из латуни	10	8
Колонки деревянные	15	12
Изоляция трубопроводов	20	20
Скоростные водонагреватели	10	10
	10	10
<i>Центральное отопление</i>		
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:		
закрытых	40(30)	35(25)
открытых	30(15)	25(12)
Калориферы стальные	15	10
Конвекторы	30	25
<i>Трубопроводы</i>		
Стояки при схемах:		
закрытых	30	25
открытых	15	12

Домовые магистрали при схемах:		
закрытых	20	12
открытых	15	12
Задвижки	10	8
Вентили	10	8
Трехходовые краны	10	8
Элеваторы	30	30
Изоляция трубопроводов	10	10
Котлы отопительные:		
чугунные	25	25
стальные	20	20
Обмуровка котлов	6	6
Короба	15	15
<i>Мусоропроводы</i>		
Загрузочные устройства, клапаны	10	8
Мусоросборная камера, вентиляция	30	25
Ствол	60	50
<i>Газооборудование</i>		
Внутридомовые трубопроводы	20	20
Газовые плиты	20	15
Водогрейные колонки	10	7
<i>Электрооборудование</i>		
Вводно-распределительные устройства		
Внутридомовые магистрали (сеть	20	20
питания квартир) с распределительными	20	20
щитками		
Внутриквартирные сети при проводке:	40	40
скрытой	25	25
открытой		
Сеть дежурного освещения мест общего	10	10
пользования	10	10
Сети освещения помещений		
производственно-технического		
назначения	15	15
Сети питания:	15	15
лифтовых установок		
системы дымоудаления	15	15
Линия питания ЦТП и бойлерных,	15	10
встроенных в здание	10	5
Бытовые электроплиты		

Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)		
Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)	15	15
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	10	10
проводка	5	5
щитки, датчики, замки, КИП и др.	5	5
телемеханические блоки, пульт переговоров-замочные устройства	4	4
автоматическая противопожарная защита	10	10
телеантенны	40	40
	15	15
Наружные инженерные сети		
Водопроводный ввод из труб:		
чугунных	40	40
стальных	30	30
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:	20	20
чугунных	20	20
керамических или асбестоцементных	30	30
Теплопровод		
Дворовый газопровод		
Прифундаментный дренаж		
Внешнее благоустройство		
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10	7
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5	6
Оборудование детских площадок	5	4

Примечания:

1. Знаком «» отмечены элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению*

2. При тяжелых условиях эксплуатации в помещениях основного функционального назначения зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения показатели графы 3