Брошюра в помощь собственнику: Капитальный ремонт многоквартирных домов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

Капитальный ремонт многоквартирных домов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре

ОГЛАВЛЕНИЕ:

1. Введение стр.1
2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта (преимущества и недостатки) стр.3
3. Порядок перехода с одного счета на другой стр.6
4. Региональная программа стр.7
5. Проведение капитального ремонта общего имущества дома стр.8
6. Виды работ по капитальному ремонту стр.9
7. Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества стр.9
8. Возврат средств фонда капитального ремонта стр.10
9. Действия собственников многоквартирного дома для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта стр.11
10. Проведение собрания стр.12

11. Образцы документов стр.14

**Введение.**

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации, субъекты Российской Федерации обязаны создать механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, сформировать фонды капитального ремонта многоквартирных домов с учетом вовлечения в финансирование программы собственников помещений многоквартирных домов ст. 167 ЖК РФ).

1 июля 2013 года принят Закон Ханты-Мансийского автономного округа - Югры № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры» (далее – Закон ХМАО – Югры), в соответствии с которым сформирована региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Программа).

После официального опубликования в средствах массовой информации Программы, утвержденной Правительством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, собственники помещений обязаны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта в течение двух месяцев (ст. 175 ЖК РФ).

Через четыре месяца, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования Программы, начинается оплата собственниками помещений взносов на капитальный ремонт (ст. 169 ЖК РФ), если более ранний срок не будет установлен региональным законом. В соответствие с Законом ХМАО – Югры оплата взносов на капитальный ремонт общего имущества собственниками помещений начинается с 1 января 2014 года.

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.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта 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 (ст.175 ЖК РФ).

**Выбор способа формирования фонда капитального ремонта.**

Способ 1:

Формирование фонда на счете югорского оператора.

Способ 2:

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

•Товарищество собственников жилья;

•Жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

•Югорский оператор.

Каждый из выбранных способ обладает своими преимуществами и недостатками.

***1.1. Формирование фонда капитального ремонта на счете югорского оператора***

**Преимущества:**

•Непрерывный контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта.

•Не требуется кредитование собственников в случае недобора денежных средств на проведение капитального ремонта.

•Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется силами югорского оператора.

•Учредителем югорского оператора является Правительство Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

•Учредитель несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Фондом обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

•Предоставление отчетности о состоянии счета в Службу строительного надзора и жилищного контроля Ханты-Мансийского автономного округа - Югры югорским оператором.

•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.

•Югорский оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.

***1.2. Открытие специального счета собственниками помещений самостоятельно.***

**Преимущества:**

•Поручительство со стороны югорского оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.

**Недостатки:**

•Открытие, ведение и контроль за счетом капитального ремонта осуществляется собственниками самостоятельно.

•Обслуживание специального счета за счет дополнительных затрат собственников помещений.

•Предоставление отчетности о состоянии счета в Службу строительного надзора и жилищного контроля Ханты-Мансийского автономного округа - Югры самостоятельно.

•Начисление платежей и их сбор осуществляется самостоятельно.

•Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несут собственники.

•В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источник финансирования.

•Кредитование.

•Дополнительные взносы.

•Переход на счет регионального оператора.

***1.3. Открытие региональным оператором специального счета по просьбе собственников помещений.***

**Преимущества:**

•Контроль за счетом со стороны регионального оператора.

•Расходы на содержание специального счета несет региональный оператор.

•Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется югорским оператором.

•Предоставление отчетности о состоянии счета в Службу строительного надзора и жилищного контроля Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее- автономный округ) югорским оператором.

•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.

•Югорский оператор несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту.

•Югорский оператор может субсидировать часть процента по кредитам и займам.

•Поручительство со стороны югорского оператора при кредитовании собственников на проведение капитального ремонта.

**Недостатки:**

•В случае недобора денежных средств для выполнения работ по проведению капитального ремонта собственники обязаны определить источники финансирования.

•Кредитование.

•Дополнительные взносы.

•Переход на счет югорского оператора.

•Проценты по кредиту на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений.

***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 предоставлении следующих документов:

•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;

•договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;

•акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

**Порядок перехода с одного счета на другой.**

***1.1. Со специального счета на счет югорского оператора***.

Условия:

•На основании решения общего собрания собственников.

•При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.

•Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.

***1.2. Со счета югорского оператора на специальный счет***

Условия:

•На основании решения общего собрания собственников, включая решения устанавливающие:

а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

б) перечень услуг/работ по капитальному ремонту;

в) сроки проведения капитального ремонта;

г) владельца специального счета;

д) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

•Решение вступает в силу через два года после направления югорскому оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

**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 автономного округа, местных бюджетов и формируемая на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории автономного округа.

Региональная программа капитального ремонта формируется на тридцатилетний срок, и включает в себя:

•перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории автономного округа (за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу);

•перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества;

•плановый год проведения капитального ремонта общего имущества.

***Очередность включения домов в региональную* *программу***

В первоочередном порядке включаются:

• 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);

• дома, необходимость проведения капитального ремонта которых определена в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из следующих критерий:

• год ввода в эксплуатацию;

•дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;

•полнота поступления взносов от собственников помещений на проведение капитального ремонта.

Актуализация региональной программы по проведению капитального ремонта производится ежегодно.

**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:

•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);

•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;

•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.

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, югорского оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт лицо, осуществляющее управление домом (ТСЖ, жилищные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы) или югорский 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:

•ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

•ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

•ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

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

• утепление и (или) ремонт фасада;

•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);

•ремонт фундамента многоквартирного дома.

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

Привлечение югорским 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 югорский 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 государственной власти автономного округа, муниципального образования, а также собственников помещений в многоквартирных домах (в том числе 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 том числе в лице председателя Совета дома);

•представителей Фонда;

•представителей органа местного самоуправления.

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете югорского оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, заключают с югорским 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.

**Возврат средств фонда капитального ремонта.**

•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.

•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.

**Действия собственников многоквартирного дома для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта.**

После официального опубликования в СМИ утвержденной Программы капитального ремонта, собственники помещений обязаны в течение первого месяца самостоятельно принять решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования Фонда. В случае, если в течение данного месяца решение собственниками не принято, не позднее чем за месяц до окончания двух месячного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае если собственники в течение 2-х месяцев не выбрали способ формирования фонда или выбранный способ не реализован, решение за них принимает орган местного самоуправления.

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо:

•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.

•Формирование повестки дня общего собрания собственников МКД.

•Направление сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания.

Сообщение о проведении собрания направляется не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

•сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

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

•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;

•повестка дня данного собрания;

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

**Проведение собрания.**

Проведение собрания в очной форме.

Собрание проводится путем совместного присутствия собственников

помещений в данном МКД (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

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

•Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника.

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

Проведение собрания в заочной форме.

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

•Установление правомочности собрания (собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме.

•Оформление решения собственников МКД путем составления общего собрания собственников.

•Направление копии протокола общего собрания собственников в адрес югорского оператора в течение пяти дней с даты принятия решения.

•Доведение (уведомление) до собственников МКД о решениях, принятых на общем собрании - не позднее чем через десять дней со дня принятия решения.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приложение 1

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания в очной форме собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уважаемые собственники!

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года в \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_ мин в помещении, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(город, МО), ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. №\_\_\_\_\_\_\_ в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № \_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со следующей повесткой дня:

1.Выборы председателя и секретаря общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.Принятие решения по выбору лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с югорским оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

1.Определение владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете).

2.Определение источника финансирования расходов по содержанию специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

3.Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ознакомиться с пакетом документов представленных на рассмотрение общего собрания Вы можете у организаторов собрания по адресу: г.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С уважение, организаторы собрания:

Совет МКД д. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года.

Приложение 2

СООБЩЕНИЕ

о проведении общего собрания в заочной форме собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Уважаемые собственники!

С «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года с \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_ мин по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года до \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_\_\_ мин в соответствии со ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по улице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в заочной форме.

Заполненные бюллетени будут приниматься с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г. с \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_\_\_ мин., до \_\_\_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мин. «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г. в помещении, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (город, МО), ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_

Окончание приема бюллетеней \_\_\_\_\_\_ ч \_\_\_\_\_\_\_ мин. «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 г.

Повестка дня:

1. Выборы председателя и секретаря общего собрания собственников

помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.Принятие решения по выбору лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

1.Определение владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете).

2.Определение источника финансирования расходов по содержанию специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

3.Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ознакомиться с пакетом документов представленных на рассмотрение общего собрания Вы можете у организаторов собрания по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

С уважение, инициаторы собрания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201 года.

Приложение 3

Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (город, МО), ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.

ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Форма проведения: очное собрание (заочное собрание).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ проводится в соответствии с ст. 44-48 ЖК РФ.

Общая площадь помещений собственников в МКД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., общее число голосов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь помещений собственников в МКД, присутствующих на собрании собственников помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_% от общего числа голосов собственников помещений МКД.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка дня:

1.Выборы председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.Принятие решения по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на предоставление интересов собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с югорским оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

5.Определение владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете).

6.Определение источника финансирования расходов по содержанию специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

7.Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Решения по вопросам повестки дня:

1. По первому вопросу:

Председателем собрания собственников помещений МКД избран (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ- %

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

ЗА- %

ПРОТИВ- %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ- %

1. По второму вопросу:

Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

на:

а) счете югорского оператора:

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ- %

б) специальном счете:

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ- %

1. По третьему вопросу:

Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД №\_\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере минимального взноса, предусмотренного приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_

ЗА - %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ - %

1. По четвертому вопросу

Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № \_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на предоставление интересов собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с югорским оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ – %

1. По пятому вопросу:

Определен владелец специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете):

а) югорский оператор;

б) ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ - %

1. По шестому вопросу:

Определен источник финансирования расходов по содержанию специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив)

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ- %

1. По седьмому вопросу:

Принять решение по перечню услуг и (или) работ **(указать виды работ**), срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул.

ЗА- %

ПРОТИВ - %

ВОЗДЕРЖАЛСЯ - %

Приложение 4

Приложение № 1 к протоколу №\_

от «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.

РЕЕСТР

регистрации собственников помещений многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, участвующих в общем собрании собственников помещений дома в форме очного (заочного) голосования

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Ф.И.О. собственника помещения | № помещения | площадь по документу о праве собственности | Представитель собственника (если имеется) и реквизиты документа, удостоверяю  щего его полномочия | Подпись |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Итого |  |  |  |  |  |

Приложение 5

Приложение № 2 к протоколу № \_\_\_

от «\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Перечень услуг и (или работ), сроки и стоимость проведения работ по

капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № по ул.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Перечень услуг и (или) по проведению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома | Сроки выполнения работ | Сметная стоимость работ |  |
| 1 | Ремонт внутридомовых инженерных систем: |  |  |  |
| электроснабжения; |  |  |  |
| теплоснабжения; |  |  |  |
| газоснабжения; |  |  |  |
| водоснабжения, |  |  |  |
| водоотведения |  |  |  |
| 2 | Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт; |  |  |  |
| 3 | Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой 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 |  |  |  |
| 8 | Иной вид капитального ремонта дома |  |  |  |

Приложение 6

УВЕДОМЛЕНИЕ

по итогам проведенного общего собрания собственников

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

«\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года проводилось общее собрание собственников помещений дома №\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в форме очного (заочного) голосования были приняты следующие решения.

1. Председателем собрания собственников помещений МКД избран

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Секретарем собрания общего собрания собственников помещений

многоквартирного дома: избран \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О)

2. Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального

ремонта МКД №\_\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на

а) на счете югорского оператора;

б) специальном счете, открытом на имя регионального оператора;

в) специальном счете, принадлежащем ТСЖ, жилищному кооперативу или

иному специализированному потребительскому кооперативу.

3. Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере минимального взноса, предусмотренного приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_.

4. Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_во взаимоотношениях с югорским оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

5.Определен владелец специального счета.

6.Определен источник финансирования расходов по содержанию специального счета.

7.Принято решение по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_ по ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Председатель собрания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О)

Секретарь собрания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О)

Приложение 7

Бюллетень

для голосования в заочной форме собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (город, МО), ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Собственник помещения:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. / собственника помещений, сведения о представителе по доверенности (при наличии)

1.№ помещения квартиры: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.Документ о праве собственности на помещение:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Общая площадь помещения собственника: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

4.Количество голосов, принадлежащих собственнику помещений:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Повестка дня:

1.Выборы председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.Принятие решения по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на предоставление интересов собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ во взаимоотношениях с югорским оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

5.Определение владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете).

6.Определение источника финансирования расходов по содержанию специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

7.Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | По повестке дня | ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ | ПОДПИСЬ |
| 1 | По первому вопросу:  Избрать председателя общего собрания собственников помещений многоквартирного дома:  Избрать секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: |  |  |  |  |
| 2 | По второму вопросу: |  |  |  |  |
| а) счете югорского оператора; |  |  |  |  |
| б) специальном счете |  |  |  |  |
| 3 | По третьему вопросу: |  |  |  |  |
| 4 | По четвертому вопросу:  Избрать уполномоченного лица от имени собственников  (ФИО) |  |  |  |  |
| 5 | По пятому вопросу:  Определить владельцем специального счета: |  |  |  |  |
| а) югорского оператора |  |  |  |  |
| б) ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив; |  |  |  |  |
| 6 | По шестому вопросу: |  |  |  |  |
| 7 | По седьмому вопросу: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |