

Условия организации работ по формированию системы капитального ремонта многоквартирных домов на территории Владимирской области

1. Виды работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем;
- ремонт и замена лифтового оборудования;
- ремонт крыш, подвальных помещений, фасада (включая его утепление), фундамента;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных ресурсов;
- разработка проектно-сметной документации и строительный контроль за производством работ.

2. Критерии определения очередности осуществления капитального ремонта в многоквартирных домах:

- год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- дата последнего проведения капитального ремонта;
- полнота поступлений взносов.

3. Способы формирования фонда капитального ремонта:

- на специальном счете (уставный капитал банка не должен быть менее 20 млрд руб.);
- на счете регионального оператора.

4. Владельцами специального счета могут быть:

- товарищество собственников жилья;
- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- региональный оператор.

5. Обязанностью владельца специального счета является предоставление в государственную жилищную инспекцию администрации области:

- уведомления о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, (с приложением заверенной копии протокола общего собрания собственников, справки банка об открытии) – в течение 5-ти рабочих дней с момента открытия счета;
 - сведений о размере остатка средств на специальном счете (ежегодно);
 - сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме (ежемесячно).
- отчета о целевом расходовании денежных средств (ежеквартально).

6. Региональный оператор – это организация, осуществляющая сбор и аккумулирование денежных средств граждан для формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на территории области с последующим перечислением этих денежных средств на выполнение работ в соответствии с утверждённой программой.

Обязанностью регионального оператора является предоставление в государственную жилищную инспекцию:

- сведений о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счетах регионального оператора (ежегодно);
- сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах (ежемесячно);
- отчета о целевом расходовании денежных средств (ежеквартально).

7. Органом, контролирующим владельцев специальных счетов и регионального оператора, является государственная жилищная инспекция администрации области, которая:

- ведет реестр уведомлений, представляемых владельцами специальных счетов;
- ведет реестр специальных счетов;
- информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (не реже одного раза в 6 месяцев; по запросу - в течение 5 дней с даты его поступления).
- осуществляет контроль за целевым расходованием денежных средств (ежеквартально);
- осуществляет мониторинг технического состояния многоквартирных домов на территории области (ежегодно).

См. далее.

В государственную жилищную
инспекцию администрации
Владимирской области
от _____,
являющегося владельцем
специального счета собственников
помещений в многоквартирном доме
№ _____ по ул. _____
в г. _____
Владимирской области

уведомление.

Во исполнение требований ч.1 ст. 172 Жилищного кодекса РФ и ч.1 ст. 4 Закона Владимирской области от 06.11.2013 № 121-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Владимирской области» сообщая, что:

1. «_____» _____ 201__ г. общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

_____ ,
принято решение (протокол очного/заочного общего собрания собственников от _____ г. № _____,) о способе формирования фонда капитального ремонта в данном доме на специальном счёте

полное наименование ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива

за № _____ .
номер специального счета

2. Сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в данном многоквартирном доме будут предоставляться владельцем специального счета в государственную жилищную инспекцию ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным периодом.

3. Сведения о размере остатка средств на специальном счете будут предоставляться владельцем специального счета в государственную жилищную инспекцию ежегодно, в срок не позднее 1 февраля года, следующего за отчетным.

4. Сведения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в указанном многоквартирном доме будут предоставляться в государственную жилищную инспекцию не позднее пяти рабочих дней со дня принятия общим собранием собственников соответствующего решения.

Об административной ответственности в соответствии со ст. 19.7 КоАП РФ за непредоставление, несвоевременное предоставление указанных сведений, либо за их предоставление в неполном объеме или искажённом виде предупрежден.

Приложение:

- заверенная копия протокола общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме от _____ года;
- справка банка об открытии специального счета от _____ года;
- документы, подтверждающие полномочия лица, заверившего копию указанного протокола общего собрания собственников (протокол о выборе его в качестве председателя ТСЖ (ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива); для управляющего - копию трудового договора (либо доверенности) и др.) на _____ л. в _____ экз.;

Владелец специального
счета

подпись

ФИО

« _____ » _____ 20__ г.

М.П.

См. далее.

БЮЛЛЕТЕНЬ

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

1. Собственник помещения: _____
(Ф.И.О. собственника помещений)

2. № помещения (квартиры): _____

3. Документ о праве собственности на помещение: _____

4. Общая площадь помещения собственника: _____ кв.м.

5. Количество голосов, принадлежащих собственнику помещений: _____

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря собрания

2. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____

3. Принятие решения о размере взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____

(размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)

4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также банка, в котором будет открыт спецсчет *(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).*

См. далее.

УВЕДОМЛЕНИЕ _____

для голосования в заочной форме собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу:

Заполненные бюллетени будут приниматься с _____ ч. 00 мин., до _____ ч
00 мин. с «_____» _____ 20__ г. по «_____» _____ 20__ г.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря собрания
2. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____
3. Принятие решения о размере взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____
(размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)
4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также банка, в котором будет открыт спецсчет (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).

С уважением, инициаторы собрания: _____
« _____ » _____ 2013 г.

См. далее.

Комментарии к уведомлению

Количеством голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное (ст. 15 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). В общем случае доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме рассчитывается как отношение к размеру общей площади всех принадлежащих на праве собственности данному собственнику помещений в многоквартирном доме, к размеру общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, за исключением помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Согласно ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения требуется более 2/3 от общего числа голосов собственников.

В соответствии с частью 2 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Необходимо проинформировать собственников:

1. Об изменениях, внесенных в Жилищный кодекс РФ федеральным законом «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ.

2. О принятии Закона Владимирской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Владимирской области» от 06.11.2013 № 121-ОЗ.

3. О разработке долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Владимирской области на 2014-2043 г. Данная программа утверждена постановлением Губернатора области 30.12.2013 № 1502.

4. Постановлением Губернатора Владимирской области от 30.12.2013 № 1501 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Владимирской области в сумме 6,50 рублей на 1 кв.м., который ляжет в основу платежей населения в 2014 году.

У собственников помещений многоквартирных домов Владимирской области с 1 марта 2014 года возникает обязанность уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Это требование Жилищного кодекса Российской Федерации и

является обязательным для всех собственников как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5. О необходимости формирования фонда капитального ремонта и выборе способа формирования фонда.

В соответствии с положениями ч. 5 ст. 170 Жилищного кодекса РФ, собственники должны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта и реализовать его в срок до 1 марта 2014 года.

Согласно ч. 3 ст. 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

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 должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) владелец специального счета, который определяется решением общего собрания (им может быть ТСЖ, ЖСК или Региональный оператор);

3) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В соответствии с ч. 1 ст. 172 ЖК РФ владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета.

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на счете регионального оператора, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

См. далее

**ПРИМЕРНЫЙ ПРОТОКОЛ РЕШЕНИЯ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(в форме заочного голосования)**

г. «__» _____ 201__ г.

С «__» _____ 201__ г. по «__» _____ 201__ г. по адресу: _____, _____ было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования.

Инициаторами проведения общего собрания выступили собственники помещений:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома _____ кв. м., что составляет _____ % голосов собственников помещений.

В голосовании приняли участие _____ собственников жилых и нежилых помещений, обладающих _____ кв.м., что составляет _____ % голосов всех собственников помещений, собрание признано **правомочным**.

Признано недействительными ___ решения, что составляет _____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и секретаря собрания
2. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____
3. Принятие решения о размере взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____
(размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)
4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также банка, в котором будет открыт спецсчет *(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).*

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:

1. По первому вопросу голосовали:

«ЗА» – ____ % «ПРОТИВ» – ____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – ____ %

РЕШИЛИ: Выбор членов счетной комиссии общего собрания в составе ____ человек:

2. По второму вопросу голосовали:

«ЗА» – ____ % «ПРОТИВ» – ____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – ____ %

РЕШИЛИ: Выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД:

3. По третьему вопросу голосовали:

«ЗА» – ____ % «ПРОТИВ» – ____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – ____ %

РЕШИЛИ: Внесение взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД в размере: _____

4. По четвертому вопросу голосовали:

«ЗА» – ____ % «ПРОТИВ» – ____ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – ____ %

РЕШИЛИ: Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также выбор банка:

См. далее.

**ПРИМЕРНЫЙ ПРОТОКОЛ РЕШЕНИЯ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(в форме очного голосования)**

Место проведения _____

Дата проведения «__» _____ 20__ г.

Время проведения _____ час. _____ мин. - _____ час. _____ мин.

Присутствовали собственники помещений (представители собственников) согласно списку регистрации:

жилых помещений _____ % голосов;

нежилых помещений _____ % голосов.

Всего присутствовали собственники помещений, обладающие _____ % голосов от общего числа голосов.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется/ не имеется.

На собрание приглашены (указываются в случае присутствия представителей местной администрации и (или) иных органов власти):

1. _____

(должность, Ф.И.О.)

2. _____

(должность, Ф.И.О.)

3. _____

(должность, Ф.И.О.)

Общее собрание проводится по инициативе _____ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме _____ (наименование помещения, площадь, этаж и при необходимости др. признаки).

Предложено из числа присутствующих собственников помещений избрать председателя и секретаря собрания.

Предложены кандидатуры:

председателя собрания _____

секретаря собрания _____

После обмена мнениями предложено провести голосование списком.

Результаты голосования по вопросу порядка голосования списком:

ЗА _____ голосов

ПРОТИВ _____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

Решение принято/ не принято. Пояснения по сноскам убрала, чтобы сжать информацию

Результаты голосования по вопросу выборов председателя собрания, секретаря собрания:

ЗА _____ голосов

ПРОТИВ _____ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ голосов

В результате голосования большинством голосов избраны:

председателем собрания - _____;

секретарем собрания - _____.

Повестка дня собрания:

1. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____
2. Принятие решения о размере вноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____
(размер вноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)
3. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также банка, в котором будет открыт спецсчет (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).

Результаты голосования по вопросам, обозначенным в повестке дня:

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД:

ЗА _____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ
Решение принято / не принято.

2. Внесение взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД в размере:

ЗА _____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ
Решение принято / не принято.

3. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также банка:

ЗА _____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ _____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ _____ ГОЛОСОВ
Решение принято / не принято.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ объявляется закрытым.

Председатель собрания _____ (подпись) _____ (ФИО)

Секретарь собрания _____ (подпись) _____ (ФИО)

Приложение:

1. Протокол подсчета голосов.