

**Практическое пособие
по реализации закона Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об
организации проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах на территории Тверской области»**

Оглавление

Введение	1
Принятие решения о способе накопления средств.....	1
Выбор способа формирования фонда капремонта.....	2
Открытие специальных счетов на проведение капитальных ремонтов.....	3
Операции с денежными средствами на специальном счете, счете регионального оператора.....	5
Порядок перехода с одного счета на другой.....	5
Региональная программа	5
Очередность включения домов в региональную программу.....	6
Проведение капитального ремонта общего имущества дома.....	8
Порядок приемки услуг (работ).....	10
по капитальному ремонту общего имущества.....	10
Возврат средств фонда капитального ремонта.....	10
Пошаговые действия собственников многоквартирного дома, для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта	11
Направление уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и отчетность	13
ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ.....	15
Приложение 1 С О О Б Щ Е Н И Е.....	15
Приложение 2 ДОВЕРЕННОСТЬ.....	16
Приложение 3 ПРОТОКОЛ.....	18
Приложение 4 УВЕДОМЛЕНИЕ.....	22
Приложение 5 С О О Б Щ Е Н И Е.....	23
Приложение 6 БЮЛЛЕТЕНЬ	24
Приложение 7 УВЕДОМЛЕНИЕ.....	26

г. Тверь, 2013 г.

**Практическое пособие
по реализации закона Тверской области от 28.06.2013 № 43-30 «Об
организации проведения капитального ремонта общего имущества в
многоквартирных домах на территории Тверской области»**

Введение

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 Тверской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области», с 2014 года это участие станет для всех обязательным.

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

Принятие решения о способе накопления средств

После официального опубликования в СМИ утвержденной Правительством Тверской области Программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений обязаны принять и реализовать решение о способе формирования фонда капитального ремонта в течение двух месяцев.

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, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора. Указанное решение принимается органом местного самоуправления в течение десяти дней с даты истечения двухмесячного срока, и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется органом местного самоуправления региональному оператору.

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, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, суммарное количество квартир в которых не более 30, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых находятся сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД;

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	Открытие Региональным Оператором специального счета по просьбе собственников помещений	Открытие специального счета собственниками помещений (ТСЖ, ЖСК) самостоятельно
Содержание счета, на котором накапливаются средства на капитальный ремонт МКД	За счет средств регионального оператора	За счет средств регионального оператора	За счет дополнительно собираемых средств собственниками помещений МКД
Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами управляющей организации	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК
Предоставление отчетности о состоянии счета в орган жилищного надзора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК
Контроль за своевременным внесением взносов	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами управляющей организации	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК

каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски))			
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе в соответствии с постановлением Правительства Тверской области	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе в соответствии с постановлением Правительства Тверской области	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на конкурсной основе в соответствии с постановлением Правительства Тверской области
Подготовка конкурсной документации для проведения конкурса по отбору подрядной организации	Осуществляется силами Регионального оператора	Осуществляется силами управляющей организации	Осуществляется силами ТСЖ, ЖСК
Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту	Несет Региональный оператор	Несет управляющая организация	Несет ТСЖ, ЖСК
Привлечение дополнительных средств, в случае недостаточности накопленных средств на проведение капитального ремонта МКД	Не требуется	За счет: а) Кредитования; б) Дополнительных взносов; в) Перехода на счет Регионального оператора;	За счет: а) Кредитования; б) Дополнительных взносов; в) Перехода на счет Регионального оператора;

Через 3 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.

Перечень банков удовлетворяющих требованию статьи 176 Жилищного кодекса о величине собственного капитала не менее 20 млрд. руб.

№ п/п	Наименование кредитной организации	Рег. №	Величина собственного капитала, млрд. руб.
1	ОАО «Сбербанк России»	1481	1874
2	ОАО Банк ВТБ	1000	654
3	ОАО «Россельхозбанк»	3349	194
4	ОАО «АЛЬФА-БАНК»	1326	193
5	ОАО «Банк Москвы»	2748	179
6	ВТБ 24 (ЗАО)	1623	175
7	ЗАО ЮниКредит Банк	1	125
8	«НОМОС - БАНК» (ОАО)	2209	101
9	ОАО «Промсвязьбанк»	3251	91
10	ОАО АКБ «РОСБАНК»	2272	90
11	ЗАО «Райффайзенбанк»	3292	86
12	ЗАО КБ «Ситибанк»	2557	55
13	ОАО «УРАЛСИБ»	2275	51
14	ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	1978	46
15	ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	436	42
16	ОАО АКБ «Связь-Банк»	1470	41
17	ЗАО «ГЛОБЭКСБАНК»	1942	40
18	ОАО «АБ «РОССИЯ»	328	37
19	ОАО «МДМ Банк»	323	36
20	ОАО Банк ЗЕНИТ	3255	33
21	ОАО «ТрансКредитБанк»	2142	31
22	ОАО «Нордеа Банк»	3016	31
23	ОАО «МСП Банк»	3340	30
24	ОАО КБ «Восточный»	1460	29
25	ОАО Банк «ОТРЫТИЕ»	2179	27
26	Банк «Возрождение» (ОАО)	1439	25
27	ОАО Банк «Петрокоммерц»	1776	25
28	ОАО «ОТП Банк»	2766	24
29	ООО «Русфинанс Банк»	1792	22
30	ОАО «БИНБАНК»	2562	22
31	ЗАО «КРЕДИТ ЕВРОПА Банк»	3311	22
32	ЗАО АКБ «ЦентроКредит»	121	21

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, счете регионального оператора

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

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

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Тверской области, включающий в себя многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию на дату формирования (актуализации) программы, за исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- 4) объем финансирования мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в каждом многоквартирном доме за счет средств собственников помещений многоквартирных домов, бюджетов различных уровней и иных источников;
- 5) планируемые показатели выполнения региональной программы по проведению капитального ремонта;
- б) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу по проведению капитального ремонта, определенные уполномоченным органом.

Очередность включения домов в региональную программу

В первоочередном порядке в программу 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.

В обычном порядке, в соответствии со следующими критериями:

- а) продолжительность эксплуатации объекта общего имущества многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;
- б) техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества в многоквартирном доме и имущества граждан);
- в) комплексность капитального ремонта (включение в него всех или части услуг и (или) работ из установленного настоящим законом перечня услуг и (или) работ);
- г) наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством порядке;
- д) степень готовности многоквартирного дома к капитальному

ремонту (наличие проектной документации, включая смету расходов);

е) доля размера фонда капитального ремонта многоквартирного дома и заемных средств, привлекаемых собственниками на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в общей стоимости капитального ремонта многоквартирного дома;

ж) финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (уровень суммарной задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт).

Таблица оценки критериев очередности проведения капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы по капитальному ремонту

№ п/п	Критерии отбора	Количество баллов	Коэффициент весомости
1	Год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: до 1965 года; 1965-1974 годы; 1975-1984 годы;	10 8 4	0,50
2	Дата последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома: до 2003 года; 2003-2008 годы; после 2008 года	10 5 1	0,30
3	Превышение нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах: имеется; отсутствует	5 0	0,30
4	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (полнота поступлений взносов собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества): менее 5%; от 5 до 25%; от 25 до 50%; более 50%	10 8 5 0	0,05
5	Наличие проектной документации, включая смету расходов: имеется; отсутствует	5 0	0,10
6	Комплексность капитального ремонта (включение в него всех или части услуг и (или) работ из установленного законом перечня). Включение в первоочередном порядке видов работ: одного двух трех более трех	3 5 8 10	0,2
7	Доля размера фонда капитального ремонта многоквартирного дома и заемных средств, привлекаемых собственниками на проведение капитального ремонта		0,5

	общего имущества в многоквартирном доме, в общей стоимости капитального ремонта многоквартирного дома:		
	100 %	10	
	99-75%	8	
	75-50%	5	
	50-30%	3	
	менее 30%	0	
8	Наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством порядке:		0,1
	имеется;	5	
	отсутствует	0	

Итоговый балл определяется как сумма значений, полученных по каждому критерию оценки, рассчитанных путем произведения количества баллов по каждому критерию на коэффициент весомости критерия.

При формировании реестра многоквартирных домов ранжирование по критериям проводится в первоочередном порядке по многоквартирным домам:

в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы;

капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

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.

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.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт, 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, 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 невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и 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) оплата услуг по авторскому надзору в случае, если многоквартирный дом является объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, и региональной программой по проведению капитального ремонта предусмотрено выполнение работ по капитальному ремонту такого многоквартирного дома в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

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.

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.

Возврат средств фонда капитального ремонта

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции владелец специального счета или региональный оператор в соответствии со статьей 23 закона Тверской области «Об

организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» 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.

Пошаговые 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 течении 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:

1. Инициировать проведение собрания.

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.

2. Формирование повестки дня общего собрания собственников МКД. (Приложением №1)

3. Направление сообщения собственникам многоквартирного дома оповедении собрания (Приложение №1).

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:

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

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

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

4. Проведение собрания.

4.1. Проведение собрания в очной форме.

Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в данном МКД (либо лиц, действующих по доверенности Приложение №2) 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 3)).

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).

4.2. 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, иницилирующим 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 (Приложение №6).

5. Оформление решения собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников (Приложение №3).

6. Направление в течение 5-и дней с даты принятия решения копии протокола общего собрания собственников в адрес регионального оператора (в случае если принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет региональный оператор, или общем счете регионального оператора).

7. Доведение (уведомление) до собственников МКД о решениях при-

нятых на общем собрании - не позднее чем через 10-ть дней со дня принятия решения (Приложение 4).

8. Заключение соответствующего договора с региональным оператором.

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.

Направление уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и отчетность

Региональный оператор, ТСЖ, ЖСК (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 (Приложение 7) и справки банка об открытии специального счета.

Владелец специального счета ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме и размере остатка средств на специальном счете по состоянию на 1 число месяца, следующего за отчетным, путем представления банковской выписки по остатку специального счета.

Региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента поступления сведений (копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решение органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора) о формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирных домах (адрес, площадь помещений в многоквартирном доме, занимаемых собственниками, размер взноса на капитальный ремонт), собственники

помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Региональный оператор ежемесячно, в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет в орган государственного жилищного надзора сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и остатках на счете, счетах по состоянию на 1 число месяца, следующего за отчетным, путем представления банковской выписки по остатку указанных счета, счетов.

Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, 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.

Реестры уведомлений размещаются на сайте органа государственного жилищного надзора.

Ниже представлены образцы документов.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приложение 1

С О О Б Щ Е Н И Е

о проведении общего собрания в очной форме собственников помещений
многоквартирного дома №__ по улице_____

Уважаемые собственники!

«_____» _____ 2013 г. в _____ ч _____ 00 мин в
помещении, расположенном по адресу: _____, 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 региональным 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. _____

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

С уважением, организаторы собрания: Правление ТСЖ/ЖСК «_____»
(Совет МКД д. № _____ ул. _____)

«__» 2013г

Приложение 2

ДОВЕРЕННОСТЬ

г.

_____ (Фамилия, имя и отчество Доверителя)
« ___ » _____ 19__ г. рождения, паспорт: серия № _____ выдан " ___ " _____ 20__ года

Выдан « ___ » _____ 20__

(кем выдан)

г. _____, проживающий (ая) по адресу: г. _____, ул. _____

(адрес места регистрации Доверителя)

являющийся собственником жилого/не жилого помещения (свидетельство на право собственности № _____ от « ___ » _____ г.

выдано _____),

расположенного по адресу: г. _____, ул. _____, д. № _____, кв. № _____ и

общей площадью _____ кв.м, настоящей доверенностью уполномочиваю

Гр. _____

(фамилия, имя, отчество)

« ___ » _____ 19__ года рождения,

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

г. _____

(кем выдан)

проживающему по адресу: г. Самара, ул. _____, д. № _____, кв. № _____,

быть моим представителем на Общих собраниях собственников многоквартирного дома (очередных и внеочередных) расположенного по адресу:

г. _____

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

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.

" ____ 201 ____ года

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. _____, ул. _____ д. _____

г. _____, «_____» _____ 2013 г.
ул. _____, д. _____

Форма проведения: **очное собрание** (заочное собрание).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № по ул. _____ проводится в соответствии с жилищным законодательством (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 представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным 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:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избран председатель общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Председателем собрания собственников помещений МКД избран (ФИО)	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
	Избран секретарь общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Секретарем собрания общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран (Ф.И.О)	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
2	Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД № по ул. на: а) <i>счете регионального оператора;</i> б) <i>специальном счете.</i>	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
3	Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД № по ул. в размере минимального взноса, предусмотренного областным законом.	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
4	Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № по ул. во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
5	Определен владелец специального счета (<i>данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете</i>): а) <i>региональный оператор;</i> б) <i>ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;</i>	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
6	Определен источник финансирования расходов по содержанию специального счета (<i>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</i>).	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
7	Принять решение по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № по ул.	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%

Приложение:

1. Реестр регистрации участников общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____

2. Перечень услуг и (или) работ), сроки и стоимость проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____

по ул. _____

Председатель собрания Секретарь собрания

Приложение №1 к протоколу № __

от « ___ » _____ 20__ г.

Р Е Е С Т Р

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

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

Приложение №2 к протоколу

№_ от « »

20

Перечень услуг и (или работ), сроки и стоимость проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____

№ №	Перечень услуг и (или) по проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки выполнения работ	Сметная стоимость работ (тыс. рублей)
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 4

УВЕДОМЛЕНИЕ

по итогам проведенного общего собрания собственников» » 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 регионального 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:
 - а) _____ руб./кв.м,
 - б) минимального взноса, предусмотренного областным законом.
4. Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ в отношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома _____ (ФИО).
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:

Секретарь собрания:

С О О Б Щ Е Н И Е

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

Уважаемые собственники!

С « ____ » _____ 2013 с ч 00 мин по « ____ » _____ 2013 до ____ ч 00 мин 20 ____ года в соответствии п.1 ст.47 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № _____ по улице _____ в заочной форме.

Заполненные бюллетени будут приниматься с « ____ » _____ с ч 00 мин., до _____ ч 00 мин. « ____ » _____ 20 ____ г. в помещении, расположенном по адресу: г., ул. _____, д. № _____

Окончание приема бюллетеней ч 00 мин. « ____ » _____ 20 ____ 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. _____ в отношениях с региональным 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. _____

Ознакомиться с пакетом документов представленных на рассмотрение общего собрания вы можете у организаторов собрания

по адресу: г., ул. _____, д. № _____, кв. № _____.

С уважением, инициаторы собрания:

«__» _____ 2013г

Приложение 6

БЮЛЛЕТЕНЬ

для голосования в заочной форме собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: (населенный пункт) _____ ул. __, дом №

1. Собственник помещения:
(Ф.И.О./собственника помещений, сведения о представителе по доверенности (при наличии))
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. 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 представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным 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. Принять решение по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № по ул. _____

Решения по вопросам повестки дня:

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (количество голосов / %)
1	Избран председатель общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Председателем собрания собственников помещений МКД избран (ФИО)	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
	Избран секретарь общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: Секретарем собрания общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран (Ф.И.О)	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
2	Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД № по ул. на: а) <i>счете регионального оператора;</i> б) <i>специальном счете.</i>	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
3	Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД № по ул. в размере минимального взноса, предусмотренного областным законом.	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
4	Принято решение по выбору лица, уполномоченного собственниками помещений многоквартирного дома № по ул. во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
5	Определен владелец специального счета (<i>данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете</i>): а) <i>региональный оператор;</i> б) <i>ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;</i>	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
6	Определен источник финансирования расходов по содержанию специального счета (<i>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</i>).	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%
7	Принять решение по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № по ул.	ЗА - _____% ПРОТИВ - _____ % ВОЗДЕРЖАЛСЯ - _____%

Собственник помещения(или его представитель)

(_____)(расшифровка Ф.И.О.)
(подпись)

Приложение 7

**Главное управление
«Государственная жилищная
инспекция»
Тверской области**

УВЕДОМЛЕНИЕ

по итогам проведенного общего собрания собственников «» 20 года
проводилось общее собрание собственников помещений дома №
по ул. _____, населенный пункт _____.

В форме очного (заочного) голосования были приняты следующие решения.
Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального
ремонта МКД № _____ по ул. _____ на:

- а) на счете регионального оператора;*
- б) специальном счете, открытом на имя регионального оператора;*
- в) специальном счете, принадлежащем ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу;*

Принято решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД в размере (не менее чем установлено постановлением Правительства Тверской области от 15.08.2013 № _____):

- а) _____ руб./кв.м,
- б) минимального взноса, предусмотренного областным законом.

Определен владелец специального счета _____.

Приложение:

1. Копия протокола общего собрания собственников помещений на _____ л;
2. Справка банка об открытии специального счета на _____ л.

Председатель собрания:

Секретарь собрания: