

**Вопросы
организации
капитального ремонта
общего имущества
в многоквартирных домах**

Пермь 2013

Вопросы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. – Пермь, 2013 – 60 с.

**Ответственный редактор:
О.П. Смирнов**

**Авторы и составители:
А.А. Жуков, Е.Г. Рожкова, С.Л. Шестаков**

Издание подготовлено специалистами Пермского Фонда содействия ТСЖ, департамента жилищно-коммунального хозяйства администрации города Перми.

Сборник содержит информационные материалы по основным элементам новой системы организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, примеры формализованных документов, используемых на различных этапах капитального ремонта.

Издание предназначено для обеспечения деятельности Советов многоквартирных домов, ТСЖ, консультационных пунктов, специалистов органов местного самоуправления и управляющих организаций.

Издание осуществлено в рамках реализации ведомственной целевой программы администрации города Перми «Формирование рыночных механизмов и института собственников в сфере управления многоквартирными домами в городе Перми на 2013-2015 годы»

Введение

В конце 2012 года были приняты положения Жилищного кодекса Российской Федерации, формирующие новую систему организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Собственники помещений в многоквартирных домах Пермского края в 2014 году обязаны начать формировать фонды капитального ремонта дома путем внесения ежемесячных взносов на капитальный ремонт.

Данное издание содержит информацию об основных элементах новой системы организации капитального ремонта: региональной программе капитального ремонта, функциях регионального оператора, требованиях к собственникам помещений в МКД по формированию фондов капитального ремонта и принятию решений о его проведении.

В издании размещены также алгоритмы действий собственников на различных этапах капитального ремонта, от этапа накопления средств до контроля за ходом проведения работ, примеры формализованных документов – протоколов, актов.

Публикуются также данные по информационно-консультационным пунктам в городе Перми, в которых можно получить предметные консультации по вопросам управления МКД, в том числе по вопросам, связанным с капитальным ремонтом.

Издание предназначено для обеспечения деятельности Советов многоквартирных домов, ТСЖ, консультационных пунктов, специалистов органов местного самоуправления и управляющих организаций.

Требования нового законодательства о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах

Собственники помещений в многоквартирных домах (МКД) обязаны начать формировать *фонды капитального ремонта МКД* путем внесения взносов на капитальный ремонт. В 2014 году все собственники жилых и нежилых помещений в МКД в Пермском крае начнут делать такие взносы.

Формирование *регионального оператора* в виде фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Пермского края.

Эти требования регулируют:

Нормы *Жилищного кодекса РФ* – раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», ст. 166-191.

Закон Пермского края «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пермского края».

Постановления Правительства Пермского края.

Что такое региональная программа капитального ремонта?

Региональная программа включает в себя:

1

перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Пермского края, за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу

2

перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах

!

отдельные виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома могут быть запланированы *на разные годы* реализации региональной программы

3

плановый год проведения капитального ремонта, по каждому из МКД, включенных в программу

!

региональная программа капитального ремонта подлежит *актуализации* (изменению) не реже, чем один раз в год

Основаниями для актуализации программы могут быть:

➔ *Выбытие или появление* МКД, подлежащих исключению из программы или включению в программу

➔ *Изменение перечня услуг и (или) работ* по капитальному ремонту МКД, включенных в программу



Изменение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, включенных в программу



Иные основания, влекущие необходимость внесения изменений в программу



Региональная программа капитального ремонта *утверждается* Правительством Пермского края



Каков срок реализации региональной программы капитального ремонта?

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта всех МКД в Пермском крае



В связи с появлением новых МКД и включением их в программу, возможно ее продление, и поэтому она становится фактически бессрочной, при условии стабильности действующего законодательства



Какова роль муниципалитета в реализации региональной программы?

Органы местного самоуправления *обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации* региональной программы капитального ремонта в порядке и на срок, установленные региональной программой

Региональный оператор и его основные функции

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме *фонда* (в соответствии с законом «О некоммерческих организациях»).

В отношении МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора

1

аккумулирует взносы на капитальный ремонт

2

осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту

3

обеспечивает проведение капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены *региональной программой* капитального ремонта

4

обеспечивает финансирование капитального ремонта, в том числе *в случае недостаточности средств* фонда капитального ремонта, *на возвратной основе*, за счет средств, полученных:

- за счет платежей собственников помещений *в других МКД*, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора,
- за счет *субсидий* из бюджетов различных уровней

5

обеспечивает гарантии при предоставлении кредитными организациями кредитов на капитальный ремонт

*Ведет
учет*

размера начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт *каждым собственником* помещения в МКД, *задолженности* по их оплате, а также *размера уплаченных процентов*

размера средств, направленных *на капитальный ремонт*, в том числе *размера предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ* по капитальному ремонту

размера задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту

!

Региональный бюджет несет *субсидиарную ответственность* за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД

!

Средства, получаемые региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, *могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт* общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, *в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов* регионального оператора, не допускается

!

Обеспечение деятельности регионального оператора осуществляется *за счет средств бюджета Пермского края*

Обязанность собственников сформировать фонд капитального ремонта дома

Собственники жилых и нежилых помещений в МКД обязаны *ежемесячно* уплачивать взнос на капитальный ремонт общего имущества в МКД *из расчета на 1 кв. м. общей площади принадлежащих им помещений.*

Размер минимального взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Пермского края.

На общем собрании собственники вправе установить размер взноса, *превышающий минимальный.* За счет этой части накоплений они смогут финансировать работы по капитальному ремонту, не входящие в перечень, предусмотренный Законом Пермского края.

В этом издании приведены примеры протоколов общих собраний собственников по принятию таких решений.



Взнос на капитальный ремонт уплачивают только *собственники* помещений в МКД. Наниматели не являются плательщиками такого взноса.



В случае несвоевременного взноса на капитальный ремонт начисляются пени, которые также поступают в фонд капитального ремонта дома.

На общем собрании собственники также могут принять решение о направлении в фонд капитального ремонта дома *доходов* от использования общего имущества (сдачи общих помещений в аренду, размещения рекламных конструкций и т. п.), а также *средств резервных фондов*, сформированных в доме, при неиспользовании таких средств.

Способы формирования фонда капитального ремонта дома

Собственники помещений в МКД на общем собрании могут выбрать способы формирования фонда капитального ремонта дома

путем перечисления взносов
на счет регионального оператора

путем перечисления взносов
на специальный счет



Что такое специальный счет?

Средства со специального счета, открытого в кредитной организации (банке) могут *расходовать только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете*, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов



Кто может являться владельцем специального счета?

1

ТСЖ, ЖСК, иные кооперативы

2

Региональный оператор – для МКД, где существует непосредственное управление и со способом управления – управляющей организацией

2

Могут ли собственники в МКД, находящихся в непосредственном управлении, или при способе управления управляющей организацией, выбрать способ формирования фонда капремонта на специальном счете?

Могут. В данном случае владельцем счета может быть только региональный оператор.

2

Могут ли собственники в МКД, находящихся под управлением ТСЖ или кооператива, выбрать в качестве владельца специального счета регионального оператора?

Могут. В этом случае собственники получают более широкий доступ к системе государственных гарантий при получении кредитных средств или бюджетного софинансирования капитального ремонта.

2

В какие сроки должно быть принято решение о способе формирования фонда капитального ремонта дома?

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД *не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы* капитального ремонта.



Что будет, если собственники не провели собрание, не приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта или не реализовали этот способ?

Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора, и в течение 5 дней с даты принятия этого решения направляет его региональному оператору и собственникам помещений в данном доме.



Что такое «реализация» способа формирования фонда капитального ремонта?

Под реализацией понимается направление (в случае формирования фонда на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор) в течение 5 дней протокола общего собрания, которым оформлено такое решение, в адрес регионального оператора.



Кто будет выставлять счета на оплату взноса на капитальный ремонт?

Региональный оператор или ТСЖ, ЖСК, иной кооператив, которые являются владельцами специальных счетов. Это может быть поручено также третьим лицам (расчетным центрам, управляющим организациям). Счета выставляются ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

Как собственники могут распоряжаться средствами, собранными на капитальный ремонт?



Только *по решению общего собрания* собственников помещений



Только *на цели, связанные с капитальным ремонтом:*

- оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработка проектной документации;
- оплата услуг по строительному контролю;
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплата процентов за пользование кредитами, займами;
- оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома.



Только со счета *регионального оператора* (если владельцем счета определен региональный оператор) *или специального счета* (если определен такой способ накопления средств)



Судьба собранных на капитальный ремонт средств *следует за судьбой помещения* – если Вы продали квартиру, то новый собственник будет владеть и долей средств на капитальный ремонт



Собственник *не вправе требовать выделения* своей доли средств, собранных на капитальный ремонт

Обязанности собственников по принятию решений о проведении капитального ремонта

Собственники помещений в МКД в *любое время вправе* на общем собрании принять решение о проведении капитального ремонта

по предложению *регионального оператора*

по предложению *лица, осуществляющего управление МКД и (или) оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту*

по *собственной инициативе*

В любом случае, *не менее, чем за 6 месяцев до наступления года*, указанного в региональной программе, когда должен быть проведен капитальный ремонт

- лицо, осуществляющее управление МКД и (или) оказание услуг, выполнение работ по содержанию и ремонту
- региональный оператор (если фонд капитального ремонта формируется на его счету)

предоставляет собственникам предложение о сроке проведения капитального ремонта, перечне работ (услуг), их стоимости и источниках финансирования

Собственники *должны в течение 3 месяцев* рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта



Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту, как обеспечивается выполнение региональной программы?

если в 3-х месячный срок с момента получения предложений от регионального оператора собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления, и в 5-дневный срок уведомляет об этом регионального оператора. Тот, в свою очередь, уведомляет об этом собственников.



А если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, и также не принимают необходимых решений и не проводят капитальный ремонт в указанные сроки?

В этом случае *орган местного самоуправления в течение 1 месяца* по истечении указанного в региональной программе срока принимает *решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.*

Владелец специального счета *обязан перечислить* средства на счет регионального оператора *в течение 1 месяца со дня принятия такого решения.*

В противном случае по заявлению:

- органа местного самоуправления
 - регионального оператора
 - любого собственника в данном доме
- эти средства взыскиваются через суд.*

Как осуществляется контроль за сохранностью и целевым использованием накопленных на капитальный ремонт средств собственников?

КОНТРОЛЬ ЗА СОСТОЯНИЕМ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ *(владельцами которых могут быть ТСЖ, ЖСК, иные кооперативы, а также региональный оператор)*

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета *предоставляют по требованию любого собственника* помещения в МКД *информацию* о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету

Операции по перечислению со специального счета денежных средств *могут осуществляться банком только* при предоставлении:

- протокола общего собрания собственников, содержащего решение о проведении капитального ремонта
- договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту
- акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору

Владелец специального счета (в том числе региональный оператор) ежемесячно обязан предоставлять *в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края* сведения:

- о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме
- о перечислении денежных средств, находящихся на специальном счете
- о размере остатка средств на специальном счете.

Инспекция государственного жилищного надзора Пермского края:

- ведет реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД
- ведет реестр специальных счетов

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

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств**, связанных с проведением капитального ремонта

КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Региональный оператор **ведет учет средств**, поступивших в виде взносов на капитальный ремонт. Такой учет ведется отдельно в отношении средств **каждого собственника** помещений в МКД и включает сведения:

- 1) о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт, а также размере уплаченных процентов;
- 2) о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт;
- 3) о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту

Эти сведения **по запросу** предоставляются **собственникам** помещений, а также **лицу, ответственному за управление МКД**

- **Региональный оператор предоставляет в Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края информацию:**
- о МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора
- о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких МКД

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, **не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств**, связанных с проведением капитального ремонта

Надзор и контроль за деятельностью регионального оператора осуществляется:

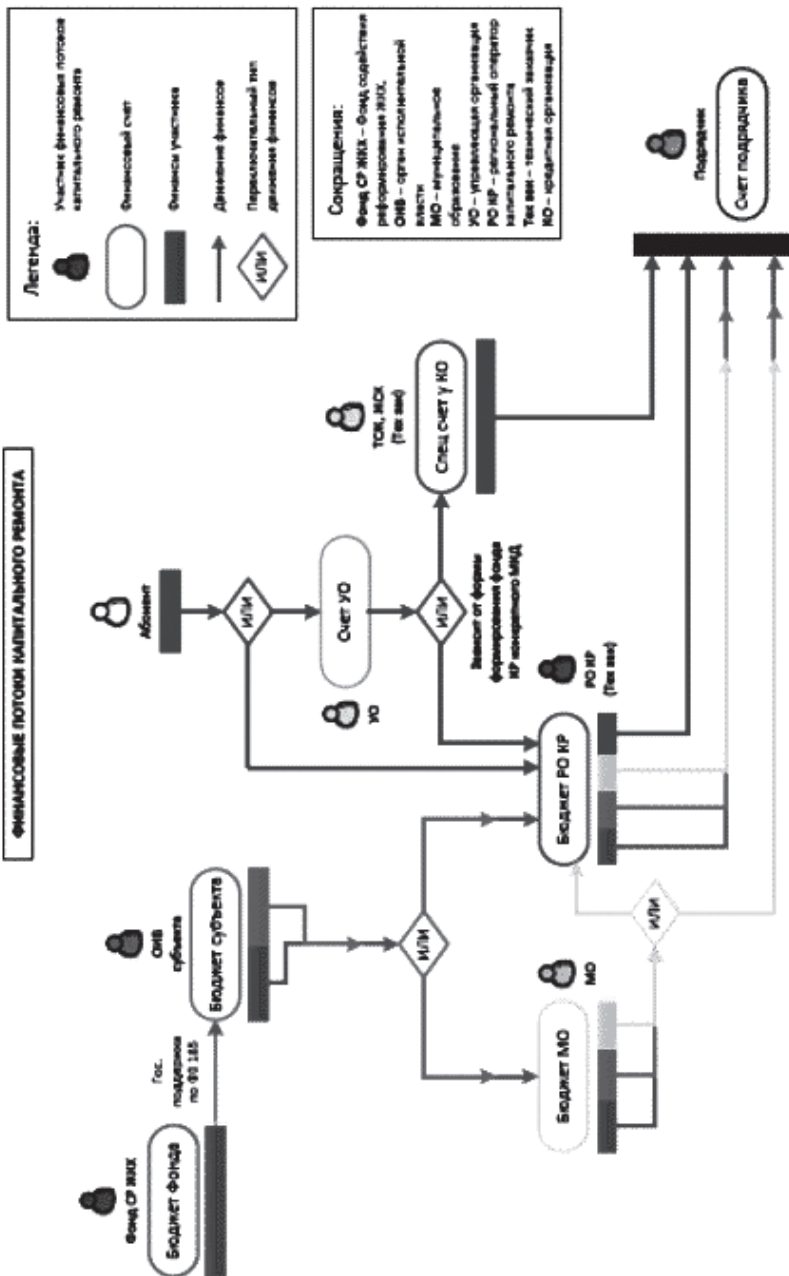
- специально созданным **Попечительским советом**
- **Инспекцией государственного жилищного надзора Пермского края** с возможностью проведения внеплановых проверок
- **Органами государственного и муниципального финансового контроля** за использованием средств соответствующих бюджетов

Региональный оператор ежегодно направляет **в Правительство Пермского края** отчет о своей деятельности

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит **обязательному аудиту**, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой на конкурсной основе

Отчетность, аудиторские заключения, сведения о деятельности регионального оператора находятся **в открытом доступе в сети Интернет**

ФИНАНСОВЫЕ ПОТОКИ НАВИГАЦИОННОГО РЕМОНТА



**Как собственники могут влиять на проведение капитального ремонта в доме?
Общий алгоритм действий**

***ЭТАП ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ПО ФОРМИРОВАНИЮ
ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД***

Утвердить на общем собрании размер взноса и способ накопления средств на капитальный ремонт

***ЭТАП ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ПО ПРОВЕДЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД***

Определить, что именно необходимо сделать в доме в рамках капитального ремонта

Утвердить решение о проведении работ и услуг, перечень работ и услуг, смету расходов на общем собрании собственников помещений

***ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД***

Участвовать в выборе подрядчиков для выполнения работ по капитальному ремонту

Контролировать, как выполняются работы по капитальному ремонту

ЭТАП ПРИЕМКИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ В МКД

Участвовать в приемке работ по капитальному ремонту

Сейчас самое главное – определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт!

?

Какими техническими нормами определяется порядок проведения капитального ремонта?

Межремонтные сроки и общие требования к проведению капитального ремонта

ВСН 58-88 (р) – Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»

Оценка износа зданий и состав работ по различным объектам в МКД

ВСН 53-86(р) – Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий»

Приемка работ по капитальному ремонту

ВСН 42-85(р) – Ведомственные строительные нормы «Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий»

Как принять решение о накоплении средств на проведение капитального ремонта?

Общее собрание собственников помещений в МКД утверждает основные решения:

1

о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД – принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме

Размер такого взноса может быть больше размера, установленного на региональном уровне, в пределах этого размера собственники вправе сами определить, на какие работы по капремонту направить свои средства; для этого также требуется решение общего собрания – принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме

2

о способе формирования фонда капитального ремонта дома – перечисление взносов на капитальный ремонт региональному оператору или на специальный счет – принимается не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме

3

В случае принятия решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете: о владельце счета – лице, уполномоченном на открытие специального счета капитального ремонта и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (региональном операторе, ТСЖ, ЖСК, ином кооперативе) – принимается простым большинством от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании

Пример
(для многоквартирных домов,
где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив)

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Пермь, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме очного голосования

г. Пермь _____ « ____ » _____ 20 ____ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: _____ (ФИО).

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении: 1 голос равен 1 кв. м, без округления.

Общее количество голосов собственников помещений составляет _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, составляет _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____

_____.
(правомочно / неправомочно)

Повестка дня:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

2. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

3. Утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме и средств резервных фондов на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

5. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

6. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования:

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

Решили по регламенту проведения собрания: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

Решение по регламенту проведения собрания принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения),

секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения),

счетную комиссию в составе:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

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

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Голосовали:

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

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № ____ по улице _____, в размере ____ рублей ____ копеек с 1 кв. м. общей площади собственников помещений в месяц *(размер взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Пермского края)*.

Голосовали:

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

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % *(не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме)* от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, а также средства резервных фондов, в случае неиспользования средств этих фондов, направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Голосовали:

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

Решение по 4 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № ____ по ул. _____ *(состав работ и услуг на капитальный ремонт должен быть не менее, чем состав перечня таких услуг и работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта)*.

Голосовали:

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

Решение по 5 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 6 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ – в течение 20__ г. *(сроки проведения капитального ремонта в многоквартирном доме не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта).*

Голосовали:

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

Решение по 6 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Подписи:

Инициаторы собрания: _____ / _____ /

_____ / _____ /

Председатель собрания: _____ / _____ /

Секретарь собрания: _____ / _____ /

Члены счетной комиссии: _____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Реестр собственников, принявших участие в голосовании (приложение 1), перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение 2) прилагаются к данному протоколу.

*Пример
(для многоквартирных домов, где не созданы ТСЖ, ЖСК
или иной кооператив, с учетом принятия решения о размере
взноса на капитальный ремонт, превышающего установленный
минимальный размер взноса)*

**ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Пермь, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме очного голосования**

г. Пермь « ____ » _____ 20__ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: _____ (ФИО).

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении: 1 голос равен 1 кв. м, без округления.

Общее количество голосов собственников помещений составляет _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, составляет _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____

_____.
(правомочно / неправомочно)

Повестка дня:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

2. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

3. Утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

4. Утверждение минимального размера фонда капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта.

5. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме и средств резервных фондов на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

6. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования:

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

Решили по регламенту проведения собрания: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

Решение по регламенту проведения собрания принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения),

секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения),

счетную комиссию в составе:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

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

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Голосовали:

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

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % (не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № ____ по улице _____, в размере _____ рублей _____ копеек с 1 кв. м. общей площади собственников помещений в месяц (размер взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Пермского края), в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере _____ рублей _____ копеек с 1 кв. м. общей площади собственников помещений в месяц.

Голосовали:

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

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % (не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по улице _____, в размере ____ рублей ____ копеек (*размер минимального размера фонда капитального ремонта не должен быть менее, чем минимальный размер фонда капитального ремонта, установленный законом Пермского края*)¹, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта в размере ____ рублей ____ копеек.

Голосовали:

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

Решение по 4 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % (*не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме*) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, а также средства резервных фондов, в случае неиспользования средств этих фондов, направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Голосовали:

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

Решение по 5 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим ____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

¹ Если такая норма установлена законом Пермского края. Согласно п. 8 ст. 170 Жилищного кодекса РФ, принятие данной нормы не является обязательной.

Возможен и другой вариант решения по данному вопросу:

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, а также средства резервных фондов, в случае неиспользования средств этих фондов, направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома в части, превышающей его минимальный размер.

По 6 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ *(состав работ и услуг на капитальный ремонт должен быть не менее чем состав перечня таких услуг и работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта)*, в том числе перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, финансирование которых будет осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта, в части, превышающей его минимальный размер.

Голосовали:

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

Решение по 6 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 7 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ – в течение 20__ г. *(сроки проведения капитального ремонта в многоквартирном доме не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта)*, в том числе сроки проведения услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, финансирование которых будет осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта, в части, превышающей его минимальный размер – в течение 20__ г.

Голосовали:

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

Решение по 7 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Подписи:

Инициаторы собрания: _____ / _____ /

_____ / _____ /

Председатель собрания: _____ / _____ /

Секретарь собрания: _____ / _____ /

Члены счетной комиссии: _____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Реестр собственников, принявших участие в голосовании (приложение 1), перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение 2) прилагаются к данному протоколу.

*Пример
(для многоквартирных домов, где созданы ТСЖ, ЖСК
или иной кооператив,
формирующих фонд капитального ремонта
на специальном счете, с учетом принятия решения о размере
взноса на капитальный ремонт, превышающего установленный
минимальный размер взноса)*

**ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Пермь, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме очного голосования**

г. Пермь « _____ » _____ 20__ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: _____ (ФИО).

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении: 1 голос равен 1 кв. м, без округления.

Общее количество голосов собственников помещений составляет _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, составляет _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____

_____.
(правомочно / неправомочно)

Повестка дня:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.
2. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет.
3. О выборе лица – владельца счета, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете.

4. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

5. Утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

6. Утверждение минимального размера фонда капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта.

7. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме и средств резервных фондов на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

8. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.

Результаты голосования:

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

Решили по регламенту проведения собрания: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

Решение по регламенту проведения собрания принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения),

секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения),

счетную комиссию в составе:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

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

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на специальный счет (*вариант – на счет регионального оператора*).

Голосовали:

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

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (*не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме*) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать лицом – владельцем счета, уполномоченным на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете – ТСЖ (*ЖСК или иной кооператив*) « _____ » (*вариант – регионального оператора*).

Голосовали:

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

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (*не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме*) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать кредитной организацией, в которой будет открыт специальный счет – _____ (*наименование банка*).

Голосовали:

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

Решение по 4 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № ____ по улице _____, в размере _____ рублей ____ копеек с 1 кв. м. общей площади собственников помещений в месяц (*размер взноса на капитальный ремонт не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Пермского края*), в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере _____ рублей ____ копеек с 1 кв. м. общей площади собственников помещений в месяц.

Голосовали:

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

Решение по 5 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (*не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме*) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

По 6 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по улице _____, в размере _____ рублей ____ копеек (*размер минимального размера фонда капитального ремонта не должен быть менее, чем минимальный размер фонда капитального ремонта, установленный законом Пермского края*)¹, в том числе в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта в размере _____ рублей ____ копеек.

Голосовали:

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

Решение по 6 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % (*не менее 2/3 от всех голосов собственников помещений в доме*) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

¹ Если такая норма установлена законом Пермского края. Согласно п. 8 ст. 170 Жилищного кодекса РФ, принятие данной нормы не является обязательной.

По 7 вопросу повестки дня:

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, а также средства резервных фондов, в случае неиспользования средств этих фондов, направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Голосовали:

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

Решение по 7 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Возможен и другой вариант решения по данному вопросу:

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме, а также средства резервных фондов, в случае неиспользования средств этих фондов, направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома в части, превышающей его минимальный размер.

По 8 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ *(состав работ и услуг на капитальный ремонт должен быть не менее, чем состав перечня таких услуг и работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта)*, в том числе перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, финансирование которых будет осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта, в части, превышающей его минимальный размер.

Голосовали:

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

Решение по 8 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 9 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ – в течение 20__ г. (*сроки проведения капитального ремонта в многоквартирном доме не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта*), в том числе сроки проведения услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, финансирование которых будет осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта, в части, превышающей его минимальный размер – в течение 20__ г.

Голосовали:

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

Решение по 9 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Подписи:

Инициаторы собрания: _____ / _____ /
_____ / _____ /
Председатель собрания: _____ / _____ /
Секретарь собрания: _____ / _____ /
Члены счетной комиссии: _____ / _____ /
_____ / _____ /
_____ / _____ /

Реестр собственников, принявших участие в голосовании (приложение 1), перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (приложение 2) прилагаются к данному протоколу.

Как принять решение о проведении капитального ремонта?

Общее собрание собственников помещений в МКД утверждает основные решения:

1

об утверждении **перечня услуг и работ** по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Такой перечень **не может быть меньше** указанного в региональной программе капитального ремонта

2

об утверждении **сметы расходов** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

3

об утверждении **сроков проведения** капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Эти сроки **не могут быть позднее** указанных в региональной программе капитального ремонта

4

об утверждении **источников финансирования** капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома

В качестве источников финансирования **могут быть использованы** как средства фонда капитального ремонта дома, находящиеся на счете регионального оператора (или на спецсчете), так и кредиты, а также средства бюджетов – федерального, регионального, муниципального (при наличии таких программ поддержки)

Пример
(для многоквартирных домов,
где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив)

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Пермь, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме очного голосования

г. Пермь, « _____ » _____ 20 ____ г.

Инициаторы общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме _____ (ФИО).

Подсчет голосов осуществлялся по правилу: количество голосов собственника помещений пропорционально общей площади этих помещений в отношении: 1 голос равен 1 кв. м, без округления.

Общее количество голосов собственников помещений составляет _____ голосов.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, составляет _____ голосов.

Кворум _____ % _____
(имеется / не имеется)

Общее собрание собственников помещений _____

_____.
(правомочно / неправомочно)

Повестка дня:

1. О выборе председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии.

2. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

5. Утверждение источников финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.

Решили по регламенту проведения собрания: собрание провести за _____ часов, на выступления _____ минут.

Результаты голосования:

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

Решение по регламенту проведения собрания принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 1 вопросу повестки дня:

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения),

секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения),

счетную комиссию в составе:

1) _____ (ФИО, № помещения)

2) _____ (ФИО, № помещения)

3) _____ (ФИО, № помещения)

Голосовали:

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

Решение по 1 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 2 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____.

Голосовали:

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

Решение по 2 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 3 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить смету расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____.

Голосовали:

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

Решение по 3 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 4 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

Голосовали:

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

Решение по 4 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

По 5 вопросу повестки дня:

Решили:

Утвердить источником финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ средства фонда капитального ремонта дома, находящиеся на счете регионального оператора.

Голосовали:

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

Решение по 5 вопросу повестки принято количеством голосов, составляющим _____ % от общего числа голосов собственников, принявших участие в голосовании.

Подписи:

Инициаторы собрания:	_____ / _____ /
	_____ / _____ /
Председатель собрания:	_____ / _____ /
Секретарь собрания:	_____ / _____ /
Члены счетной комиссии:	_____ / _____ /
	_____ / _____ /
	_____ / _____ /

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение 1), смета расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (Приложение 2), реестр собственников, принявших участие в голосовании (Приложение 3) прилагаются к данному протоколу.

Как Совету МКД участвовать в выборе подрядчиков на проведение работ по капитальному ремонту?

1

Обратиться к управляющей компании с предложением провести конкурсный отбор подрядчиков

2

Совместно со специалистами УК разработать *критерии* и *форму оценки* предложений подрядчиков

Основные критерии выбора подрядчиков (исполнителей):

- цена (стоимость) работ, предлагаемая подрядчиком
- соответствие предложения условиям запроса собственников
- срок (длительность) выполнения работ
- наличие у подрядчика необходимой техники, оборудования
- наличие у подрядчика квалифицированных работников
- опыт подрядчика по выполнению подобных работ
- репутация (отзывы о ранее выполненных работах)
- финансовое положение подрядчика

3

Оценить полученные предложения потенциальных исполнителей

4

Принять решение о выборе подрядчика на заседании Совета многоквартирного дома

!

Обязательно информировать о всех своих действиях по выбору подрядчиков жителей дома

Пример
(для многоквартирных домов, где не созданы ТСЖ, ЖСК
или иной кооператив)

Протокол № _____
заседания Совета многоквартирного дома
г. Пермь, № дома _____ по ул. _____

Дата заседания: « _____ » _____ 20__ г.

Присутствовали:

Члены Совета дома в составе:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(Ф.И.О.)

Из _____ членов Совета многоквартирного дома присутствуют _____ человек. Совет многоквартирного дома правомочен принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Кроме того, на заседании присутствуют:

Приглашенные лица – представители управляющей организации и подрядных организаций (*вариант – также и представитель регионального оператора*):

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

(Ф.И.О. и должность)

Повестка дня:

1. Определение критериев выбора исполнителя услуг / подрядчика на выполнение / закупку _____ .
 (предмет проводимого Советом дома отбора/ указать вид работ, услуг, товара)

2. Оценка предложений исполнителей услуг / подрядчиков на выполнение / закупку _____ .
 (указать вид работ, услуг, товара)

и определение победителя отбора.

1 вопрос:

Выступил Председатель Совета многоквартирного дома _____ (Ф.И.О.), который сообщил о стоимости работ, определенной решением собрания собственников помещений многоквартирного дома в сумме:

(указать цифрами и прописью сумму)

и об источниках финансирования: _____ (например, средства фонда капитального ремонта дома, находящиеся на счете регионального оператора).

Секретарь Совета многоквартирного дома _____, (Ф.И.О.) который отметил, что получены предложения _____ юридических и физических лиц (нужное указать), из них признано участниками отбора _____ юридических и физических лиц (нужное указать).

Наименование участников отбора:

1. _____
2. _____
3. _____

Совет многоквартирного дома определил следующие критерии выбора подрядной организации:

- 1 критерий. Цена, предлагаемая подрядчиком.
- 2 критерий. Соответствие предложения условиям запроса предложений.
- 3 критерий. Срок выполнения работ.
- 4 критерий. Наличие у подрядчика необходимой техники, машин, оборудования.
- 5 критерий. Наличие у подрядчика квалифицированных работников.
- 6 критерий. Опыт подрядчика по выполнению подобных работ.
- 7 критерий. Репутация (отзывы о ранее выполненных работах).
- 8 критерий. Финансовое положение подрядчика.

Решение принято всеми членами Совета многоквартирного дома единогласно.

2 вопрос:

На основании представленных документов подрядчиков каждый член Совета многоквартирного дома сделал оценку по _____ балльной шкале (от _____ до _____ баллов) каждого предложения подрядчика.

Оценка проведена в виде сравнения предложений по специальной форме (приложение 1). Затем произведен свод оценок и подсчитаны итоговые баллы. Таким образом, участники отбора набрали следующие баллы:

1. _____ - ____ баллов
2. _____ - ____ баллов
3. _____ - ____ баллов

(наименование организаций-подрядчиков/Ф.И.О. физических лиц и набранные ими баллы)

На основании оценки представленных предложений от организаций-участников/ физических лиц, Совет многоквартирного дома принял решение: определить победителем отбора участника _____, (наименование участника), предоставившего предложение на сумму:

_____.

(указать сумму цифрами и прописью)

Решение принято всеми членами Совета многоквартирного дома единогласно.

Ф.И.О. членов Совета:

Подписи членов Совета:

- | | |
|----------|-------|
| 1. _____ | _____ |
| 2. _____ | _____ |
| 3. _____ | _____ |
| 4. _____ | _____ |
| 5. _____ | _____ |



Такой же отбор может быть осуществлен и правлением ТСЖ, ЖСК, иного кооператива, технологию конкурсного отбора можно адаптировать к их потребностям.

Приложение 1 к протоколу № _____
 заседания Совета многоквартирного дома от «___» _____ 20__ г.

Сравнительная таблица оценок предложений подрядчиков

Совет многоквартирного дома (адрес): _____
 Наименование работ/услуг/товара _____

Наименование критериев выбора	Краткая характеристика предложений					
	Участник № 1		Участник № 2		Участник № 3	
	Значение	Оценка	Значение	Оценка	Значение	Оценка
Цена, предлагаемая подрядчиком/поставщиком/исполнителем						
Соответствие предложения условиям отбора						
Срок выполнения работ						
Наличие необходимой техники, машин, оборудования / наличие товара, способ доставки						
Квалификация сотрудников						
Опыт по выполнению подобных работ						
Репутация/отзывы						
Финансовое положение						
Вывод по предложениям						
Общая оценка						

Общий вывод: определить победителем отбора _____ (наименование подрядной организации)

Члены Совета многоквартирного дома: _____ (подписи)

Как Совету МКД осуществлять контроль за работами по капитальному ремонту?

В соответствии с проектом капитального ремонта отслеживаются основные показатели:

Соблюдаются ли *сроки проведения работ*?

Соблюдается ли *объем* проведения работ?

Соблюдается ли *качество* проведения работ?

Соответствуют ли *материалы* тем, которые определены проектом и сметой?

В случае некачественного проведения работ:

Уведомить об этом *управляющую компанию и регионального оператора*

Составить *акт* о ненадлежащем качестве проведения работ

Направить *акт* о ненадлежащем качестве проведения работ *региональному оператору* и в *Инспекцию государственного жилищного надзора Пермского края*

АКТ ПРОВЕРКИ
качества выполнения работ по капитальному ремонту

г. Пермь

« ____ » _____ 20__ г.

Комиссия в составе:

председателя и членов Совета многоквартирного дома № _____
по ул. _____:

1. _____
2. _____
3. _____

членов технической комиссии многоквартирного дома № _____
по ул. _____ (при наличии такой комиссии в доме):

1. _____
2. _____

представителей управляющей компании (Ф.И.О., должность):

1. _____
2. _____

представителей подрядной организации (Ф.И.О., должность):

1. _____
2. _____

провели проверку качества выполнения работ по капитальному ремонту
крыши многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

В ходе проверки было выявлено следующее:

Комиссия осмотрела ремонтируемый объект – крышу многоквартирного дома № _____ по ул. _____. Были проверены объемы выполненных работ, материалы, используемые при выполнении ремонтных работ, проверено соответствие выполненных работ и используемых материалов техническому заданию договора на выполнение работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома № _____ по ул. _____.

Описание характеристик работ в процессе проверки (на основании технического задания договора на выполнение работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома № _____ по ул. _____).

РЕЗУЛЬТАТ ПРОВЕРКИ:

При выполнении работ по проведению капитального ремонта крыши многоквартирного дома № ____ по ул. _____ на основании технического задания к договору на выполнение работ по капитальному ремонту крыши многоквартирного дома № ____ по ул. _____ должен быть использован кровельный материал марки Техноэласт ЭКП-5,0, сланец серый. Установлено, что подрядчик для выполнения работ по капитальному ремонту крыши завез на объект кровельный материал марки, не соответствующей техническому заданию договора на выполнение работ по капитальному ремонту крыши.

В связи с выявленными в процессе проверки нарушениями ООО «Подрядная организация» должна заменить кровельный материал для капитального ремонта крыши в соответствии с техническим заданием договора на выполнение работ.

Настоящий акт составили:

Председатель Совета МКД	подпись	ФИО
Члены Совета МКД	подпись	ФИО
	подпись	ФИО
Члены технической комиссии	подпись	ФИО
	подпись	ФИО
Представители управляющей организации	подпись	ФИО
	подпись МП	ФИО
Представители подрядной организации	подпись	ФИО
	подпись МП	ФИО

Приемка работ (услуг) по капитальному ремонту

Проводится **комиссией** в составе представителей:

- регионального оператора (*если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора*)
- ТСЖ, ЖСК, иного кооператива (*если дом находится под управлением этих организаций*)
- Инспекции государственного жилищного надзора Пермского края
- Ростехнадзора
- Роспотребнадзора
- органов государственного пожарного надзора
- специализированных эксплуатационных организаций (*в зависимости от видов проведенных работ – лифтовое хозяйство, система газоснабжения и т. п.*)
- проектной организации
- подрядных организаций



по итогам работы комиссии составляется **акт приемки** выполненных работ, который является основанием для перечисления средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта



акт приемки **должен быть согласован** с органом местного самоуправления, а также с **лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений** в МКД (*в случае, если капитальный ремонт проводится на основании решения собственников помещений в этом МКД – Советом МКД, управляющей организацией*)

Список консультантов 36 информационно-консультационных пунктов в Перми

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультацию</i>	<i>Время консультации</i>
<i>Дзержинский район</i>				
1	ул. Вильевская, 19-106 (помещение ТОС)	Олетина Татьяна Анатольевна	224-50-11 (запись через общественный центр)	Вторник, с 12.00 до 14.00
2	ул. Рабочая, 19 (общественный центр)	Попов Юрий Сергеевич	238-27-67 (запись через общественный центр)	Четверг, с 16.00 до 18.00
3	ул. Локомотивная, 8 (помещение ТОС)	Барабаш Яна Яковлевна	89615723053	Понедельник, с 17.00 до 19.00
4	ул. Подлесная, 17 (общественный центр)	Кривоногова Алевтина Георгиевна	222-63-05 (запись через общественный центр)	Четверг, с 16.00 до 18.00
5	ул. Ветлужская, 62 (общественный центр)	Макаренко Владимир Алексеевич	213-12-67 (запись через общественный центр)	Четверг, с 17.00 до 19.00
<i>Индустральный район</i>				
6	ул. Стахановская, 18 (общественный центр)	Аликина Лариса Сергеевна	280-44-66 (запись через общественный центр)	Четверг, с 16.00 до 18.00
7	ул. Мира, 76 (общественный центр)	Спирина Ольга Александровна	228-00-92 (запись через общественный центр)	Четверг, 11.30-15.30

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультацию</i>	<i>Время консультации</i>
8	ул. Самолетная, 52 (общественный центр)	Сысолина Марина Григорьевна	224-97-84 (запись через общественный центр)	Четверг, с 17.00 до 19.00
9	ул. Чердынская, 20	Спирина Ольга Александровна	228-21-01 (помещение ТОС), 89504466300 (запись через зам. председателя ТОС), 2235794 - член совета ТОС	Четверг, с 16.00 до 18.00
10	ул. Милиционера Власова, 37 (школа № 136)	Левичева Светлана Леонидовна	223-62-26	Понедельник, с 17.00 до 19.00
11	ул. Беяева, 59 (общественный центр)	Бардасов Владимир Ильич	223-62-26 (запись через общественный центр)	Вторник, с 14.00 до 16.00
<i>Кировский район</i>				
12	ул. Адмирала Ушакова, 55/1	Дьячина Лидия Андреевна	89197173160 (запись через консультанта)	Понедельник, с 18.00 до 20.00
13	ул. Калининна, 30 (цокольный этаж, правление ТСЖ)	Санников Денис Викторович (юрист)	89082421782 (запись через консультанта)	Среда, с 20.00 до 21.00, четверг, с 20.00 до 21.00

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультацию</i>	<i>Время консультации</i>
14	ул. Шишкина, 3 (общественный центр), каб. № 24	Белогубкина Людмила Иосифовна	282-75-52 (запись через общественный центр), 89125822739 (запись через консультанта)	Понедельник, с 18.00 до 20.00
15	ул. Закамская, 22	Пермяков Евгений Григорьевич	277-51-07(запись через председателя)	Суббота, с 11.00 до 13.00
16	ул. Химградская, 47	Полищук Иван Васильевич	283-93-31 (ОЦ)	Понедельник, с 18.00 до 20.00
<i>Ленинский район</i>				
17	ул. Борчинова, 8 (общественный центр)	Тонер Ольга Ивановна	236-36-90, 236-17-30 (запись через ОЦ)	Четверг, с 18.00 до 20.00
18	ул. Монастырская, 96 (общественный центр)	Тонер Ольга Ивановна	89617563482, (запись через консультанта)	Вторник, с 18.00 до 20.00
<i>Мотовилихинский район</i>				
19	ул. Гашкова, 41а	Тухфятуллова Антонина Николаевна	267-11-98 (запись через общественный центр)	Четверг, с 16.00 до 18.00
20	ул. Постаногова, 7 (общественный центр)	Чумакова Тамара Афанасьевна	267-73-03 (запись через общественный центр)	Вторник, с 15.00 до 17.00

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультацию</i>	<i>Время консультации</i>
21	ул. Лебедева, 38 (УДС «Молот»)	Данилова Вера Геннадьевна	260-11-70 (запись через общественный центр), 89082546513 (запись через консультанта)	Четверг, с 17.00 до 19.00
22	Бульвар Гагарина, 58в	Капустина Марина Владимировна	263-29-45 (запись через общественный центр), 259-90-79, 207-87-61, 89655790079	Среда, с 16.00 до 18.00
23	ул. Уинская, 36 (общественный центр)	Васелевская Ирина Анатольевна	260-97-94 (запись через общественный центр)	Среда, с 17.00 до 19.00
24	ул. Халтурина, 10 (общественный центр)	Данилова Вера Геннадьевна	260-11-70 (запись через общественный центр), 89082546513 (запись через консультанта)	Четверг, с 17.00 до 19.00
<i>Орджоникидзевский район</i>				
25	ул. Карбышева, 40 (общественный центр)	Амирова Альбина Рашиговна	89194432209 (запись через консультанта)	Среда, с 16.00 до 18.00
26	ул. Старикова, 11 (общественный центр)	Кудрявцева Светлана Михайловна	263-60-36, 263-72-11 (запись через общественный центр)	Среда, с 17.00 до 19.00

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультации</i>	<i>Время консультации</i>
27	ул. Веденева, 26 (общественный центр)	Чижева Галина Васильевна	284-53-42 (запись через общественный центр)	Вторник, с 17.00 до 19.00
28	ул. Генерала Доватора, 1 (общественный центр)	Шиябутдинов Рашид Салахутдинович	284-63-36 (запись через общественный центр)	Вторник, с 17.00 до 19.00
<i>Свердловский район</i>				
29	ул. Николая Островского, 66 (МАОУ ДОД «Центр детского творчества «Ритм»)	Лузина Валентина Юрьевна	89058606836 (запись через консультанта)	Понедельник, с 17.00 до 19.00
30	ул. Соловьева, 1 (общественный центр)	Татарина Олеся Петровна	244-20-50 (запись через общественный центр), 89125928221 (запись через председателя ТОС)	Среда, с 15.30 до 17.30
31	ул. Мехоношина, 6 (общественный центр)	Гусев Дмитрий Владимирович	20-20-787, 236-47-07 (запись через консультанта)	Понедельник, с 17.00 до 19.00
32	ул. Клары Цеткин, 21а (общественный центр)	Капустина Марина Владимировна	263-29-45 (запись через общественный центр), 259-90-79, 207-87-61	Понедельник, с 16.00 до 18.00

<i>№</i>	<i>Адрес</i>	<i>Консультант</i>	<i>Телефон для записи на консультацию</i>	<i>Время консультации</i>
33	ул. Никулина, 41 (общественный центр)	Мезенцева Ольга Егоровна	269-22-82 (запись через общественный центр)	Вторник, с 17.00 до 19.00
34	ул. Куйбышева, 145 (помещение ТОС)	Фотина Любовь Григорьевна	281-21-10 (запись через ТОС)	Среда, с 14.00 до 16.00
35	ул. Косьвинская, 11 (общественный центр)	Севостьянова Алевтина Васильевна	249-81-00 (запись через общественный центр)	Среда, с 16.00 до 18.00
36	ул. Холмогорская, 6 (общественный центр)	Мальцева Наталья Борисовна	241-88-02 (запись через общественный центр)	Понедельник, с 17.00 до 19.00

Содержание

Введение	3
Требования нового законодательства о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах	4
Что такое региональная программа капитального ремонта?	5
Региональный оператор и его основные функции	7
Обязанность собственников сформировать фонд капитального ремонта дома	9
Способы формирования фонда капитального ремонта дома	10
Как собственники могут распоряжаться средствами, собранными на капитальный ремонт?	13
Обязанности собственников по принятию решений о проведении капитального ремонта	14
Как осуществляется контроль за сохранностью и целевым использованием накопленных на капитальный ремонт средств собственников?	16
Финансовые потоки капитального ремонта (схема)	19
Как собственники могут влиять на проведение капитального ремонта в доме? Общий алгоритм действий	20
<i>Этап принятия решений по формированию фонда капитального ремонта дома</i>	<i>22</i>
Как принять решение о накоплении средств на проведение капитального ремонта?	22
Протокол общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, для МКД, где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив (пример)	23
Протокол общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, для МКД, где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив, с учетом принятия решения о размере взноса на капитальный ремонт, превышающего установленный минимальный размер взноса (пример)	27
Протокол общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, для МКД, где созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, с учетом принятия решения о размере взноса на капитальный ремонт, превышающего установленный минимальный размер взноса (пример)	33

<i>Этап принятия решений по проведению капитального ремонта дома ..</i>	39
Как принять решение о проведении капитального ремонта?	39
Протокол общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам проведения капитального ремонта, для МКД, где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив (пример).....	40
<i>Этап проведения капитального ремонта дома</i>	44
Как Совету МКД участвовать в выборе подрядчиков на проведение работ по капитальному ремонту?.....	44
Протокол заседания Совета МКД по вопросу выбора подрядчика для проведения работ по капитальному ремонту, для МКД, где не созданы ТСЖ, ЖСК или иной кооператив (пример).....	45
Как Совету МКД осуществлять контроль за работами по капитальному ремонту?.....	49
Акт проверки качества выполнения работ по капитальному ремонту (пример)	50
<i>Этап приемки работ по капремонту</i>	52
Приемка работ (услуг) по капитальному ремонту.....	52
Список консультантов 36 информационно-консультационных пунктов в Перми	53