

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

### **1. Виды работ по капитальному ремонту:**

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

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

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

### **3. Способы формирования фонда капитального ремонта:**

- на специальном счета;
- на счете регионального оператора.

### **4. Владельцами специального счета могут быть:**

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

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

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

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

**Обязанностью регионального оператора является предоставление в государственную жилищную инспекцию:**

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

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

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

В государственную жилищную  
инспекцию администрации  
Владимирской области

от \_\_\_\_\_,

являющегося владельцем  
специального счета собственников  
помещений в многоквартирном доме  
№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
в г. \_\_\_\_\_  
Владимирской области

уведомление.

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

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

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

\_\_\_\_\_   
полное наименование ТСЖ, ЖСК или иного специализированного потребительского кооператива

за № \_\_\_\_\_ .  
номер специального счета

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

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

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

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

Приложение:

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

Владелец специального  
счета

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

ФИО

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

М.П.

См. далее.

**БЮЛЛЕТЕНЬ**

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

\_\_\_\_\_

1. Собственник помещения: \_\_\_\_\_

(Ф.И.О. собственника помещений)

2. № помещения (квартиры): \_\_\_\_\_

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

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

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

### Повестка дня:

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе \_\_ человек:

(Ф.И.О., собственник помещения)

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

3. Принятие решения о размере взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_  
(размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)

4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (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)

5. 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).

6. Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (см. приложение №1).

7. Принятие решения о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

См. далее.

### Решения по вопросам повести дня

№ п/п	Пункты повестки дня	Результаты голосования (сделать отметку)

1	Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе __ человек: (Ф.И.О)	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
2	Принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД № _____ по ул. _____ на _____		
	<i>а) счете регионального оператора;</i>	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
	<i>б) специальном счете;</i>	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
3	Принять решение по внесению взносов собственниками помещений на проведение капитального ремонта МКД № _____ по ул. _____ в размере:	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
4	Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете: (Ф.И.О)	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
5	Определить источник финансирования расходов по содержанию специального счета:	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
6	Принять решение по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____ (см. приложение №1)	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	
7	Принять решение о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет: (наименование)	ЗА	
		ПРОТИВ	
		ВОЗДЕРЖАЛСЯ	

См. далее.

Приложение №1 к бюллетеню № \_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**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 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 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	разработка проектной документации для видов работ по капитальному ремонту, входящих в перечень работ и услуг по капитальному ремонту, утвержденный настоящей статьей, для которых подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;		
9	строительный контроль для указанных в настоящей статье видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в целях обеспечения их надлежащего качества.		

\*В случае принятия решения об установлении взноса, превышающего минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых других услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

См. далее.

### УВЕДОМЛЕНИЕ \_\_\_\_\_

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

---

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

### Повестка дня:

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания
2. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_
3. Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_
4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (*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*)
5. 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*).
6. Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_
7. Принятие решения о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив*)

С уважением, организаторы собрания: \_\_\_\_\_  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2013 г.

См. далее.

### Комментарии к уведомлению

Количеством голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещения в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме



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

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

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

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

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

### **Необходимо проинформировать собственников:**

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

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

3. О разработке долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Владимирской области на 2014-2043 г. Данная программа будет официально опубликована в срок до 01 января 2014 года.

4. Постановлением Губернатора Владимирской области будет установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Владимирской области в сумме 6,50 рублей на 1 кв.м., который ляжет в основу платежей населения в 2014 году.

У собственников помещений многоквартирных домов Владимирской области с 1 марта 2014 года возникает обязанность уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Это требование Жилищного кодекса Российской Федерации и является обязательным для всех собственников как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

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

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

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

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

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

См. далее.

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

г.

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г.

С «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. по «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_г. по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования.

**Инициаторами проведения общего собрания выступили собственники помещений:**

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

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

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

Признано недействительными \_\_\_ решения, что составляет \_\_\_\_\_ % голосов от общего числа голосов собственников помещений.

**Повестка дня:**

1. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе \_\_ человек:

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., собственник помещения)

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

3. Принятие решения о размере взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома №\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен составлять не менее 6 рублей 50 копеек)

4. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (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)

5. 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).

6. Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома №\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (см. приложение №1).

7. Принятие решения о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив).

**РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:**

1. По первому вопросу голосовали:

«ЗА» – \_\_\_\_\_ % «ПРОТИВ» – \_\_\_\_\_ % «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» – \_\_\_\_\_ %

**РЕШИЛИ:** Выбор членов счетной комиссии общего собрания в составе \_\_ человек:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



№ №	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 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 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);		1
7	ремонт фундамента многоквартирного дома		
8	разработка проектной документации для видов работ по капитальному ремонту, входящих в перечень работ и услуг по капитальному ремонту, утвержденный настоящей статьей, для которых подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;		
9	строительный контроль для указанных в настоящей статье видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в целях обеспечения их надлежащего качества.		

\*В случае принятия решения об установлении взноса, превышающего минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

См. далее.

#### Комментарии к протоколу

Количеством голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещения в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме

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

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

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

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

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

#### **Необходимо проинформировать собственников:**

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

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

3. О разработке долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Владимирской области на 2014-2043 г. Данная программа будет официально опубликована в срок до 01 января 2014 года.

4. Постановлением Губернатора Владимирской области будет установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Владимирской области в сумме 6,50 рублей на 1 кв. м., который ляжет в основу платежей населения в 2014 году.

У собственников помещений многоквартирных домов Владимирской области с 1 марта 2014 года возникает обязанность уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Это требование Жилищного кодекса Российской Федерации и является обязательным для всех собственников как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

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

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

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

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

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

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



Место проведения \_\_\_\_\_

Дата проведения «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Время проведения \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. - \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.

Присутствовали собственники помещений (представители собственников) согласно списку регистрации:

жилых помещений \_\_\_\_\_ % голосов<sup>1</sup>;

нежилых помещений \_\_\_\_\_ % голосов.

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

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется<sup>2</sup> / не имеется.

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

1. \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

2. \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

3. \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

Общее собрание проводится по инициативе \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ (наименование помещения, площадь, этаж и при необходимости др. признаки)<sup>3</sup>.

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

Предложены кандидатуры:

председателя собрания \_\_\_\_\_

секретаря собрания \_\_\_\_\_

После обмена мнениями предложено провести голосование списком.

Результаты голосования по вопросу порядка голосования списком:

ЗА \_\_\_\_\_ голосов

ПРОТИВ \_\_\_\_\_ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ \_\_\_\_\_ голосов

Решение принято<sup>4</sup> / не принято.

Результаты голосования по вопросу выборов председателя собрания, секретаря собрания:

ЗА \_\_\_\_\_ голосов

ПРОТИВ \_\_\_\_\_ голосов

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ \_\_\_\_\_ голосов

В результате голосования большинством голосов избраны:

председателем собрания - \_\_\_\_\_;

секретарем собрания - \_\_\_\_\_.

**Повестка дня собрания<sup>5</sup>:**

\_\_\_\_\_

1. Принятие решения о выборе способа формирования Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_
2. Принятие решения по размеру взноса собственниками помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_
3. Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами (*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*)
4. 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*).
5. Принятие решения по перечню услуг и (или) работ, срокам и стоимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ (см. приложение № 1)
6. Принятие решения о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете, собственником которого выступает ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив*)

**Результаты голосования по вопросам, обозначенным в повестке дня:**

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта МКД:

---

ЗА	_____	ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____	ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____	ГОЛОСОВ

Решение принято / не принято.

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

---

ЗА	_____	ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____	ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____	ГОЛОСОВ

Решение принято / не принято.

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

---

ЗА	_____	ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____	ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____	ГОЛОСОВ

Решение принято / не принято.

4. Источник финансирования расходов по содержанию специального счета:

---

ЗА	_____	ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____	ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____	ГОЛОСОВ



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 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 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);		1
7	ремонт фундамента многоквартирного дома		
8	разработка проектной документации для видов работ по капитальному ремонту, входящих в перечень работ и услуг по капитальному ремонту, утвержденный настоящей статьей, для которых подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;		
9	строительный контроль для указанных в настоящей статье видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в целях обеспечения их надлежащего качества.		

\*В случае принятия решения об установлении взноса, превышающего минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

#### Комментарии к протоколу

<sup>1</sup> Количеством голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещения в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме

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

<sup>2</sup> Согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

<sup>3</sup> Согласно ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме.

<sup>4</sup> В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения требуется более 1/2 от общего числа голосов собственников, присутствующих на собрании.

<sup>5</sup> В соответствии с частью 2 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

По вопросам повестки дня собрания – о способе формировании фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации/ представителя органа местного самоуправления).  
\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации/ представителя органа местного самоуправления), который(ая) предоставил присутствующим информацию:

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

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

3. О разработке долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Владимирской области на 2014-2043 г. Данная программа будет официально опубликована в срок до 01 января 2014 года.

4. Постановлением Губернатора Владимирской области будет установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Владимирской области в сумме 6,50 рублей на 1 кв.м., который ляжет в основу платежей населения в 2014 году.

У собственников помещений многоквартирных домов Владимирской области с 1 марта 2014 года возникает обязанность уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Это требование Жилищного кодекса Российской Федерации и является обязательным для всех собственников как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

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

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

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

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

В соответствии с ч.1 ст.172 ЖК РФ владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников

помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета.