



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ
ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ»



ПАМЯТКА

Собственникам многоквартирного дома
о порядке проведения общего собрания
и выборе способа формирования фонда
для проведения капитального ремонта
общего имущества



СОДЕРЖАНИЕ:

Порядок действий собственников при проведении общих собраний.....	1
Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта	2
Права и обязанности регионального оператора.....	6
Права и обязанности собственников	7
Приложение 1: Протокол проведения общего собрания собственников многоквартирного дома	9
Приложение 2: Заявление о изменении данных на лицевом счете	12
Приложение 3: Заявление о разделении лицевого счета.....	13

Порядок действий собственников при проведении общих собраний

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке — это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, **в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 % голосов.** Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум. Напоминаем, что результат голосования зависит не только от количества собственников, принявших участие в голосовании, но и от того каким количеством квадратных метров в этом доме владеют собственники, т.е. голосуем «квадратными метрами». Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме.

Такие случаи оговорены в п.п. 1–3.1. ч.2 ст. 44 и ч.1 ст.46 Жилищного кодекса:

1. Вопросы о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
2. Вопросы, связанные с организацией и проведением капремонта;
3. Вопросы о порядке использования земельного участка (например, ставить ли во дворе спортивную площадку, организовывать ли гостевую автостоянку и т. д.);
4. Вопросы о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
5. Вопрос о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома).

Уведомление об общем собрании нужно оформить надлежащим образом и довести до сведения собственников не позднее чем за 10 дней до даты проведения. В нем обязательно должна содержаться:

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения (в очной, заочной форме или очно-заочной форме).
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном голосовании или очно-заочном) дата начала и окончания приема решений

Совет: Существует много способов проинформировать жильцов о планируемом собрании. Как показывает практика, наиболее успешные — это:

- а) направить уведомление о собрании каждому собственнику заказным письмом;
- б) вручить каждому собственнику уведомление лично в руки, под роспись;
- в) повесить объявление на 1-м этаже каждого подъезда (но такой вариант возможен, если его одобрили на предыдущих общих собраниях).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1. Очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
2. Заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со статьей 47 п.1 настоящего Кодекса);
3. Очно-заочного голосования.

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

1. Дата, время и место проведения собрания;
2. Сведения о лицах, принявших участие в собрании;
3. Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
4. Сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
5. Сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома). Сам протокол и решения по вопросам, поставленным на голосование, также хранятся в месте, определенном на общем собрании.

В результате принятых в июне 2015 года изменений в Жилищный кодекс РФ протокол общего собрания собственников получил статус официального документа. Теперь подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую организацию или ТСЖ, а также размещать в системе ГИС ЖКХ. РСтопроцентная явка на общее собрание всех собственников помещений — это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума — задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний всё чаще выбирают иную форму — заочное голосование. В этом случае убеждать кого-то из соседей в собственной правоте или объяснять что-то придется путем раздачи письменных материалов. При этом заочное голосование можно провести только после безрезультатного проведения очного собрания с идентичной повесткой дня.

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии. Голосуя за или против, собственник должен не только поставить галочку, но и указать:

1. Сведения о себе как участнике голосования;
2. Сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение.

Заочное собрание можно провести только после того, как по той же самой повестке инициативная группа уже пыталась провести общее очное собрание — но не набрала кворума.

Как и при очном собрании, инициатор заочного собрания должен оповестить о нем собственников как минимум за 10 дней до раздачи бюллетеней, а затем в десятидневный срок вывесить на общее обозрение решение собрания. Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

1. Дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
2. Сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
3. Результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
4. Сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
5. Сведения о лицах, подписавших протокол.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых у собственников помещений в многоквартирном доме появилась еще одна форма проведения собрания — очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подумать над своим решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в протоколе адресу (который тоже оговаривается отдельно).

Предлагаем форму протокола общего собрания собственников, составленный для проведения собрания с повесткой дня по выбору способа формирования фонда для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме (Приложение 1).

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России.

Капитальный ремонт — это:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
2. Ремонт или замена лифтов.
3. Ремонт крыши.
4. Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
5. Ремонт фасада.
6. Ремонт фундамента.

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектом РФ – городом Севастополем сформирована и утверждена региональная программа капитального ремонта. Программа содержит:

1. Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
2. Перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

Найти эту программу Вы можете на нашем сайте по этой ссылке: <http://fskr92.ru>

В программе вы сможете прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом необходимо помнить: региональная программа каждый год актуализируется, то есть данные в ней могут изменяться.

Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

1. Для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
2. Эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную Правительством Севастополя.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать его можно двумя способами:

1. На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»).
2. На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия собственниками решений не может быть более четырех месяцев с момента опубликования региональной программы. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

Специальный счет

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

1. ТСН или ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСН или ТСЖ.
2. Жилищный, жилищно-строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).

3. Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).
4. Региональный оператор. На его имя также можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае, когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет?

Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. В случае если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

Как правильно выбрать спецсчет на капремонт?

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

1. Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в г.Севастополь – бруб. 16коп.).
2. Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в региональной программе капремонта).
3. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).
4. О выборе владельца специального счета.
5. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.
6. О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).
7. Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования, и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в заочной форме или в очно-заочной форме. После того как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем оригинал этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

Важно знать: Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета на «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 2 года (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столько длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет (ст. 173 Жилищного кодекса РФ).

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

Как собственники могут узнать о накопленных средствах?

Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, ответственные за управление этим многоквартирным домом (товарищество собственников недвижимости, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация), в праве по запросу получить информацию о:

- размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
- размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов (ст. 183 ЖК РФ).

При непосредственном управлении многоквартирным домом указанная информация предоставляется лицу, уполномоченному действовать от имени всех собственников помещений в таком

доме на основании доверенности, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме (ст. 164 ЖК РФ).

В случае выявления неточности в платежном документе (квитанции): неверные ФИО, размер квадратуры помещения, находящегося в собственности, адрес места проживания собственника, не освобождает собственника от обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт. В этом случае, собственнику необходимо обратиться с подтверждающими документами в территориальный отдел, соответствующий муниципальному образованию, в котором он проживает, и написать заявление о внесении изменений данных по лицевому счету и/или его разделении по предлагаемым ниже формам (Приложение 2, Приложение 3).

Права и обязанности регионального оператора

В соответствии со статьей 182, главы 17, Жилищного кодекса РФ, определены следующие обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.
2. Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:
 - в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;
 - обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
 - привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;
 - контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
 - осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;
 - в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

- аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;
 - вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;
 - представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
 - разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований настоящего Кодекса, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
 - нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;
 - исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.
3. Для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.
 4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.
 5. Привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
 6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.
 7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме

В соответствии с Жилищным кодексом РФ, определены следующие права и обязанности собственников помещений в многоквартирном доме:

**ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Севастополь, ул. _____, дом № _____,
проведенного в форме очно-заочного голосования**

г. Севастополь «__» _____ 20__ г.
Дата проведения с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

1. Собственники обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещения в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).
2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ст. 169 ЖК РФ).
3. Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:
 - ежемесячно вносят в установленные в соответствии со статьей 171 ЖК РФ сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
 - принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены настоящим Кодексом, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;
 - участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
 - запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
 - реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (ст. 181 ЖК РФ).
4. Собственники помещений в многоквартирном доме могут в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 173 ЖК РФ).
5. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, ответственные за управление этим многоквартирным домом (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация), в праве по запросу получить информацию о:
 - размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;
 - размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов (ст. 183 ЖК РФ).

При непосредственном управлении многоквартирным домом указанная информация предоставляется лицу уполномоченному действовать от имени всех собственников помещений в таком доме на основании доверенности, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме (ст. 164 ЖК РФ).

Количество помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности: жилых - ____, нежилых - _____. Общая площадь помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности: всего _____ кв. метров, в том числе _____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений.

На собрании присутствовали собственники помещений в количестве __ человек, имеющие в собственности _____ кв. метров (в том числе, в государственной собственности _____ кв. м. – представитель _____ (указывается ФИО представителя) по доверенности № _____ от _____ (копии доверенностей прикладываются к протоколу)), что составляет ____ % от общей площади жилых и нежилых помещений и обладающих ____ % голосов от общего числа голосов собственников помещений.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется. На собрании присутствует представитель _____ (указывается наименование обслуживающей организации, управляющей организации и др., в случае если таковые присутствовали на собрании) _____ (указывается ФИО представителя) по доверенности № _____ от _____ г. (копии доверенностей прикладываются к Протоколу).

Инициатором проведения общего собрания является _____ (указывается ФИО инициатора, тел.), являющийся собственником кв. № ____.

Повестка собрания:

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 счёт регионального оператора или на специальный счёт. В случае определения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет дополнительно проводится голосование по следующим вопросам (часть 4 статьи 170 ЖК РФ):
 - 2.1. 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, предусмотренного п.6 ст.8 Закона города Севастополя от 18.02.2015 №118-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории города Севастополя».
 - 2.2. Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Региональной программой капитального ремонта.
 - 2.3. Владелец специального счета.
 - 2.4. Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.
3. Утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (размер взноса на капитальный ремонт должен быть не менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Севастополя).
4. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.
5. О хранении оригинала протокола и иных документов.
6. О выборе лиц, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Предложения по регламенту проведения собрания:

Собрание провести за _____ часов, на выступление _____ минут.
Результаты голосования: «ЗА» _____, «ПРОТИВ» _____, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» _____.
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 собрания:

Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложил 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» _____.

Решили:

Выбрать председателем собрания _____ (ФИО, № помещения), секретарем собрания _____ (ФИО, № помещения), счетную комиссию в составе:

- 1) _____ (ФИО, № помещения)
- 2) _____ (ФИО, № помещения)
- 3) _____ (ФИО, № помещения)

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

По 2 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме огласил варианты способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предложил проголосовать по ним.

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

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

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

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

В случае определения способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по улице _____ путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет дополнительно проводится голосование по следующим вопросам (часть 4 статьи 170 ЖК РФ):

- 2.1. 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 п.6 ст.8 Закона города Севастополя от 18.02.2015 №118-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории города Севастополя»;
- 2.2. сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Региональной программой капитального ремонта;
- 2.3. владелец специального счета;
- 2.4. кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решили:

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

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 собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложил проголосовать за утверждение размера взноса на капитальный ремонт общего имущества

в многоквартирном доме № _____ по улице _____, в размере _____ рублей _____ копеек с 1 кв. м. общей площади помещений в месяц (размер взноса на капитальный ремонт должен быть не менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Севастополя).

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

Решили:

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

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложил формировать фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

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

Решили:

Доходы от использования общего имущества в многоквартирном доме направлять на формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

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

По 5 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложил хранить подлинники настоящего Протокола и иных документов, оформляющих результаты общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по улице _____, у _____ (ФИО, контактные данные хранителя).

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

Решили: Подлинники настоящего Протокола и иных документов, оформляющих результаты общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по улице _____, у _____ (ФИО, контактные данные хранителя).

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

По 6 вопросу повестки собрания:

Председатель общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложил выбрать _____ (ФИО, контактные данные кандидатов)

в качестве лиц, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по улице _____.

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

Решили: Выбрать _____ (ФИО, контактные данные)

в качестве лиц, которые уполномочены действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме № _____ по улице _____.

Подписи: Председатель собрания: _____ / _____
Секретарь собрания: _____ / _____

Приложение: 1. Лист регистрации
2. Лист голосования
3. Копии доверенностей представителей

Временно исполняющему обязанности директора
НКО «Фонд содействия капитальному ремонту
города Севастополя»
В.Г. Савченко
от _____

(ФИО собственника / законного представителя)
зарегистрированного по адресу: _____

Адрес эл. почты: _____
тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу изменить данные по № л/с _____ с «_____» _____ 20__ г.

Управляющая/Обслуживающая организация

(ТСЖ;ЖСК; Управляющая организация и пр.)

Ниже заполняются только тот пункт, где допущена неточность

1. Адрес помещения _____
2. Ф.И.О собственника _____
3. Площадь в собственности _____
4. Прочее _____

Основание: свидетельство о государственной регистрации права собственности от _____ № _____.

Иной документ (копия прилагается) _____

Согласие на обработку персональных данных.

Я, _____ паспорт № _____ дата выдачи _____, даю согласие НКО «Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя» (далее-Фонд) (г. Севастополь, ул. Репина, 15/2) на обработку (с/без использования средств автоматизации) и передачу третьим лицам при привлечении их к оказанию услуг для достижения целей, предусмотренных ЖК РФ в части проведения капитального ремонта, моих персональных данных: Ф.И.О., адрес, и иную необходимую информацию. Настоящее соглашение действует до окончания региональной программы капитального ремонта МКД, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 19.11.2015 №1076 и может быть отозвано мною в виде письменного обращения в Фонд.
Письменного ответа не требуется.

К заявлению прилагаются:

1. Копия документа удостоверяющей личность/Доверенность с копией паспорта уполномоченного лица (в случае делегирования полномочий).
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект.

«__» _____ 20__ г. Подпись _____

Временно исполняющему обязанности директора
НКО «Фонд содействия капитальному ремонту
города Севастополя»
В.Г. Савченко
от _____

(ФИО собственника / законного представителя)
зарегистрированного по адресу: _____

Адрес эл. почты: _____
тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу **разделить лицевой счет** № _____ в соответствии с принадлежащими долями в общей долевой собственности с «_____» _____ 20__ г.

Ф.И.О. _____ Размер доли: _____ Общая площадь помещения: _____ кв.м.
Ф.И.О. _____ Размер доли: _____ Общая площадь помещения: _____ кв.м.
Ф.И.О. _____ Размер доли: _____ Общая площадь помещения: _____ кв.м.
Ф.И.О. _____ Размер доли: _____ Общая площадь помещения: _____ кв.м.

Управляющая/Обслуживающая организация

(ТСЖ;ЖСК; Управляющая организация и пр.)

Основание: свидетельство о государственной регистрации права собственности от _____ № _____.

Иной документ (копия прилагается) _____

Согласие на обработку персональных данных.

Я, _____ паспорт № _____ дата выдачи _____, даю согласие НКО «Фонд содействия капитальному ремонту города Севастополя» (далее-Фонд) (г. Севастополь, ул. Репина, 15/2) на обработку (с/без использования средств автоматизации) и передачу третьим лицам при привлечении их к оказанию услуг для достижения целей, предусмотренных ЖК РФ в части проведения капитального ремонта, моих персональных данных: Ф.И.О., адрес, и иную необходимую информацию. Настоящее соглашение действует до окончания региональной программы капитального ремонта МКД, утвержденной постановлением Правительства Севастополя от 19.11.2015 №1076 и может быть отозвано мною в виде письменного обращения в Фонд.
Письменного ответа не требуется.

К заявлению прилагаются:

1. Копия документа удостоверяющей личность/Доверенность с копией паспорта уполномоченного лица (в случае делегирования полномочий).
2. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект.

«__» _____ 20__ г. Подпись _____



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ФОНД СОДЕЙСТВИЯ КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ
ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ»



www.fskr92.ru