

Полезные адреса и телефоны

Региональная служба по тарифам Нижегородской области (вопросы государственного контроля регулирования тарифов (цен) на коммунальные услуги)

Юридический адрес: 603082, Нижний Новгород, Кремль, корпус 1.
Место нахождения: 603005, Нижний Новгород, Верхневолжская набережная, д. 8.

Тел. приемной руководителя региональной службы по тарифам Нижегородской области (831) 419-98-08, факс (831) 419-82-58
E-mail: official@rst.kreml.nnov.ru

Министерство социальной политики Нижегородской области (вопросы социальной поддержки, социального обслуживания, жилищных отношений, трудовых отношений и занятости)

Адрес: 603950, Нижний Новгород, ул. Деловая, д.11
тел. (831) 422-28-80,
факс (831) 422-29-43
E-mail: official@socium.kreml.nnov.ru

Министерство жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области (государственное управление и регулирование в сфере жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса, государственное управление энергосбережением и повышением энергетической эффективности, координация развития и функционирования жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Нижегородской области)

Адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 150
тел. (831) 421-03-47
факс (831) 421-56-80
E-mail: official@gkh.kreml.nnov.ru
<http://www.mingkh.nnov.ru>

Структурные подразделения администрации Нижнего Новгорода

Департамент жилья и инженерной инфраструктуры

Адрес: 603005, Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 47
Тел./факс (831) 439-13-05
E-mail: depgil@admgor.nnov.ru

Департамент экономического развития, инвестиций и предпринимательства

Адрес: 603082, Нижний Новгород, Кремль, корп. 5, к. 205
Тел. (831) 439-15-66,
тел./факс 439-10-68
E-mail: depecon@admgor.nnov.ru

Единый call-центр ДУКов Канавинского, Ленинского, Нижегородского, Московского и Советского районов

Тел. (831) 268-10-00

Отдел по работе с населением ОАО «Домоуправляющая компания Приокского района»

Тел. (831) 464-14-63

Горячая линия ОАО «Домоуправляющая компания Сормовского района "УправдомЪ"»

Тел. (831) 225-78-88

Горячая линия управляющей компании ООО «Наш дом»

Тел. (831) 295-73-56



Вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме для нижегородцев



Дорогие нижегородцы!

Тема жилищно-коммунального хозяйства поистине неисчерпаемый и всегда актуальный предмет для диалога. Хотя бы потому, что она касается практически каждого жителя мегаполиса. И поставить в ней точку практически невозможно, ведь жизнь не стоит на месте: возникают новые задачи, внедряются новые подходы, требующие внимательного изучения.

Вот и сегодня мы с вами находимся на пороге очередных важных изменений в большой коммунальной истории. Эти перемены продиктованы требованием Федерального законодательства, согласно которому уже с 1 января 2015 года меняются принципы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, жителями которых на сегодняшний день является большинство горожан. Значит, эта брошюра для вас, уважаемые собственники жилья!

В ближайшее время вам предстоит сделать ответственный выбор способа накопления средств на капитальный ремонт своего жилища. Это часть средств, которая наравне с финансированием из городского, регионального и федерального бюджетов пойдет на ремонт крыш и общедомовых коммуникаций, утепление фасадов и замену лифтов в вашем доме, если такая потребность уже назрела. А вот каким способом собственники квартир будут аккумулировать платежи по статье капремонта и кто сможет распоряжаться этими средствами — этот выбор предстоит сделать именно вам.

Времени на принятие этого важного решения остается совсем немного, а вопросов по-прежнему больше, чем ответов. Именно для того, чтобы дать как можно больше информации о грядущих переменах, мы снова обращаемся к проверенному способу — изданию справочных материалов для широкого круга читателей. Эта информационная брошюра по капитальному ремонту содержит доступные ответы на самые распространенные вопросы по новой схеме накопления средств и финансирования капремонта. Уверен, что ее содержание будет полезным для каждого собственника квартир и позволит вам сделать осознанный и ответственный выбор.

При этом не забывайте, что специалисты администрации города всегда готовы ответить на ваши вопросы лично. Ведь сегодня создание уюта и комфорта в вашем доме — наша общая забота!



**С уважением,
глава администрации Нижнего Новгорода
Олег Кондрашов**

Содержание

Введение	4
О минимальном размере взноса на капитальный ремонт	6
О региональной адресной программе по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области	7
О региональном операторе	10
Контроль за выполнением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов	11
Что такое Фонд капитального ремонта	13
Пошаговая инструкция для собственников помещений в многоквартирном доме	14
Образцы первичной документации и инструкция подготовки и проведения общих собраний собственников помещений	20

Введение

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в действующий Жилищный кодекс Российской Федерации (далее — Кодекс) **введен новый раздел**, посвященный организации проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

С введением указанных изменений каждый собственник помещений **обязан** ежемесячно вносить взнос на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Субъект РФ обязан утвердить **государственную региональную адресную программу** по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установить **минимальный размер взноса на капитальный ремонт** и создать **регионального оператора** по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен такой дом.

Государство в лице **органа государственного жилищного надзора** осуществляет контролирующие функции за деятельностью фонда капитального ремонта.

Субъект Российской Федерации несет **субсидиарную ответственность** за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Правительством Нижегородской области приняты следующие документы:

- Закон Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» (в редакции от 30.04.2014 № 61-З).
- Постановление правительства Нижегородской области от 26.12.2013 № 1000 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области на 2014 год».
- Постановлением правительства Нижегородской области от 01.04.2014 № 208 утверждена государственная региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области (официальное опубликование в ежедневной областной газете «Нижегородские новости» № 84 (5417) «Правовая среда» № 49 (1759) приложение к газете «Нижегородские новости» от 8 мая 2014 года).

Таким образом, правительством Нижегородской области

- установлен **минимальный размер взноса** на капитальный ремонт в размере 6 рублей 30 копеек в рас-

чете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме;

- утверждена **государственная региональная адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области;**

- создан **региональный оператор.**

О минимальном размере взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен постановлением правительства Нижегородской области от 26.12.2013 № 1000 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области на 2014 год» в размере **6,30** рубля.

Минимальный размер взноса установлен в расчете на **один квадратный метр общей** площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

Принципы установления минимального размера взноса на капитальный ремонт

Субъект Российской Федерации, устанавливая минимальный размер взноса, соблюдал следующие **принципы:**

- 1** Определение минимального размера взноса на основе оценки **общей потребности** в средствах

на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

- 2** Доступность минимального размера взноса для граждан, собственников помещений в многоквартирных домах, с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

- 3** **Достаточность финансовых средств**, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса.

- 4** Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта **должно приводить к сокращению потребности** в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

О региональной адресной программе по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта** общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **утверждается один раз на весь период проведения работ** капитального характера, исходя из суммы сбора и необходимых средств для проведения таких работ.

Органы местного самоуправления обязаны утверждать **краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы** капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта **подлежит актуализации не реже чем один раз в год**. Данная процедура необходима ввиду колебания ставок размера платы за капитальный ремонт, уточнения вида необходимых работ и т. д.

Внесение изменений в региональную программу капитального ремонта **не допускается**, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом доме.

Что включается в региональную программу капитального ремонта?

- **все многоквартирные дома**, расположенные на территории Нижегородской области, за исключением аварийных и подлежащих сносу, а также многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры;
- **перечень услуг и (или) работ** по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- **плановый год проведения** капитального ремонта;
- другие сведения.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- 1 ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2 ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3 ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4 ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5 утепление и ремонт фасада;
- 6 установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (теп-

ловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

- 7 ремонт фундамента многоквартирного дома.

0 региональном операторе

Региональный оператор — некоммерческая организация, созданная правительством Нижегородской области в форме фонда — «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Нижегородской области», официальный сайт www.fkrnnov.ru.

Региональный оператор обеспечивает

- **функции технического заказчика** по капитальному ремонту дома, включенного в региональную программу капитального ремонта;
- **финансирование расходов на капитальный ремонт** в пределах средств фонда с возможностью использования средств, полученных из других источников, в том числе из бюджета Нижегородской области и бюджета Нижнего Новгорода;
- **взаимодействие** с правительством Нижегородской области и администрацией Нижнего Новгорода в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта;
- **проведение капитального ремонта** в срок, обозначенный в региональной программе.

Контроль за выполнением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Орган Государственного жилищного надзора в рамках осуществления функций контроля правомочен:

- **осуществлять прием уведомлений** от владельцев счетов, на которых формируются накопления по капитальному ремонту о выбранном собственниками помещений в таком многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом доме, подтверждающем данный выбор, справки банка об открытии специального счета;
- **вести реестры** выше обозначенных уведомлений и специальных счетов;
- **информировать** 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;
- **предоставлять** сведения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключени-

ем государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Государственная жилищная инспекция Нижегородской области

Нижегородский нагорный отдел

Адрес: 603000, Нижний Новгород, ул. Белинского, 97.

Телефон (831) 428-22-48.

Приемный день граждан: четверг, 13.00–15.00

Подконтрольная территория: Нижегородский, Приокский, Советский районы.

Нижегородский заречный отдел

Адрес: 603061, Нижний Новгород, ул. Глеба Успенского, 2, корпус 1.

Телефон (831) 251-04-17, факс (831) 251-04-17.

Приемный день граждан: четверг, 13.00–15.00.

Подконтрольная территория: Автозаводский, Канавинский, Ленинский, Московский, Сормовский районы.

Что такое Фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта состоит из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений, **процентов**, уплаченных собственниками в связи с ненадлежащей оплатой взносов на капитальный ремонт, **процентов**, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на *специальном счете*.

Когда собственники помещений начинают платить взносы на капитальный ремонт?

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в доме по истечении **8 календарных месяцев**, начиная с месяца, после *официального опубликования утвержденной* региональной программы капитального ремонта, в которую включен этот дом.

Пошаговая инструкция для собственников помещений в многоквартирном доме

1 ШАГ Главная и основная задача собственников помещений на первоначальном этапе провести общие собрания и выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Собственники помещений выбирают один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Владельцем специального счета может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 255-ФЗ, в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в соответствии с которыми с 1 января 2015 года владельцем специального счета может быть управляющая организация.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда

капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

В чем особенности счета регионального оператора?

Средства, полученные от собственников помещений в одних домах могут быть использованы на возвратной основе для проведения ремонта других домов — «**котловой метод**».

Владелец ведет **учет средств, поступивших на счет** и по запросу собственников обязан предоставить сведения, предусмотренные таким учетом.

Учет ведется отдельно **по каждому собственнику помещений** в многоквартирном доме.

Основным отличием специального счета от счета регионального оператора является то, что на специальном счете накопленные денежные средства аккумулируются и расходуются в отношении каждого конкретного дома.

О сроках формирования Фонда капитального ремонта

В течение **6 месяцев** после опубликования утвержденной программы **собственники помещений** выбирают

один из способов формирования фонда капитального ремонта.

Управляющая организация или региональный оператор не менее чем за **6 месяцев** до наступления года, в котором будет проводиться ремонт, направляет собственникам предложения по вопросам его проведения.

Собственники не позднее чем через **3 месяца** с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение.

ВНИМАНИЕ! Если собственники помещений не приняли решение о формировании Фонда капитального ремонта администрация города Нижнего Новгорода принимает решение о выборе счета регионального оператора для формирования Фонда капитального ремонта.

2 ШАГ Собственники помещений должны решить на общем собрании, сколько они будут платить за капремонт.

Размер взноса на капитальный ремонт, принятый на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, **не может быть меньше минимального размера** взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением правительства Нижегородской области.

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, **превышающем** минимальный размер такого взноса.

Каким образом можно оплатить взнос за капитальный ремонт?

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- **взнос на капитальный ремонт;**
- плату за коммунальные услуги.

ВНИМАНИЕ! Таким образом, в квитанции по оплате за ЖКУ будет выделен взнос на капитальный ремонт.

3 ШАГ Собственники помещений должны утвердить перечень работ по капитальному ремонту их многоквартирного дома.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- *перечень работ* по капитальному ремонту;
- *смета расходов* на капитальный ремонт;
- *сроки проведения* капитального ремонта;

● *источники финансирования* капитального ремонта.

Можно включить и другие вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, *например*, утвердить лицо, уполномоченное от имени всех собственников подписывать акты приемки выполненных работ, что особенно актуально при осуществлении собственниками помещений непосредственной формы управления домом.

ВНИМАНИЕ! В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме **решения об установлении взноса** на капитальный ремонт **в размере, превышающем** минимальный размер взноса на капитальный ремонт, сформированная **за счет данного превышения**, по решению общего собрания собственников помещений в доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4 ШАГ О принятых решениях собственники обязаны проинформировать соответствующие инстанции.

Если собственники помещений приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, то они должны направить уведомление региональному оператору.

Если собственники помещений выбрали спецсчет, чьим владельцем является региональный оператор, они должны направить региональному оператору копию протокола общего собрания. А далее уже он сам откроет счет в банке на свое имя, а также проинформирует Госжилинспекцию о решении собственников.

Если товарищество собственников жилья или жилищный кооператив решили аккумулировать деньги для капремонта на специальном счете дома, тогда представитель объединения обращается в кредитную организацию для открытия счета. Для этого предьявляет решение общего собрания, а также документы, предусмотренные банковскими правилами. Затем в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную жилищную инспекцию уведомление с копией протокола общего собрания и справкой банка об открытии спецсчета.

ВНИМАНИЕ! Ответственность за проведение капитального ремонта лежит на собственниках помещений.

Образцы первичной документации и инструкция подготовки и проведения общих собраний собственников помещений

Приложение 1

УВЕДОМЛЕНИЕ (СООБЩЕНИЕ)

о проведении внеочередного (очередного) общего собрания (в форме очного (заочного) голосования)

собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

ул. _____, дом № ____

Уважаемый собственник помещения!

« ____ » _____ 20__ года состоится внеочередное(очередное) общее собрание в очной форме собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____.

С « ____ » _____ по « ____ » _____ 20__ года состоится внеочередное (очередное) общее собрание (в форме заочного голосования) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе _____.**

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Об утверждении состава счетной комиссии;
2. О порядке уведомления собственников о проведении общего собрания (если ранее данный вопрос был не решен);
3. О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта;
4. О принятии решения по размеру взноса собственникам помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома №__ по ул. _____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области);
5. О выборе лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
6. Об определении владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете);

* В случае проведения общего собрания собственников помещений в очной форме

** В случае проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме.

7. Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

8. Об определении 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/ЖСК/ЖК);

9. О выборе российской кредитной организации, 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 Нижегородской области)

10. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме №__ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту.

11. Организационные вопросы.

Вам будет предоставлен бюллетень «Решения собственника», в котором вы можете выразить свое мнение по всем пунктам повестки дня, проголосовав «за», «против» или «воздержался».

Сбор заполненных бюллетеней будет осуществлен инициатором(ами) проведения собрания. Дата окончания сбора бюллетеней _____ 20__ г. *** Решения, принятые внеочередным (очередным) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования будут доведены до вашего сведения путем размещения объявления на первых этажах подъездов вашего дома до _____ 20__ г.

Получить бланк бюллетеня для голосования (решения собственника помещения), передать заполненный бюллетень, а также получить дополнительную информацию о порядке заполнения бюллетеня и по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания, вы можете:

1			
2			

Инициатор общего собрания собственников помещений в доме

*** В случае проведения общего собрания собственников помещений в заочной форме

Приложение 2

Бюллетень для голосования
Решение собственника помещения по вопросам повестки дня
общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования)
 ул. _____, дом № _____

г. Нижний Новгород « _____ » _____ 20 _____ г.

 Ф.И.О. гражданина, юридического лица-собственника помещения

Данные документа, удостоверяющего личность, или реквизиты юридического лица
 собственник жилого/нежилого помещения общей площадью _____ кв. м, расположенно-
 го по адресу: ул. _____, дом № _____, кв. № _____

Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
 принял следующие решения по вопросам, поставленным на голосование:

№ п/п	Наименование вопроса повестки дня собрания	Вариант решения		
		За	Против	Воздержался
1	Утверждение состава счетной комиссии и председателя счетной комиссии Избрать счетную комиссию в составе: Председатель счетной комиссии – _____; Члены счетной комиссии: _____;			
2	Порядок уведомления собственников о проведении общего собрания Утвердить порядок уведомления собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ о проведении общего собрания путем размещения уведомления на досках объявлений на первых этажах в подъездах			
3	О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта Выбрать следующий способ формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по адресу: _____ — перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный счет; — формирование фонда капитального ремонта на счет регионального оператора _____.			
4	О принятии решения по размеру взноса собственникам помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области)			

	Утвердить взнос на проведение капитального ремонта в размере _____			
5	О выборе лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома Избрать лицом, уполномоченным на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома _____ (Ф.И.О.)			
6	Об определении владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете) Определить владельца специального счета: 1) ТСЖ/ЖСК/ЖК; 2) Региональный оператор.			
7.	Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту Определить сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту			
8.	Об определении 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/ЖСК/ЖК) — Определить источником финансирования расходов по содержанию специального счета _____			
9.	О выборе российской кредитной организации, 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 Нижегородской области) — Выбрать российскую кредитную организацию _____ в _____ которой будет открыт специальный счет.			
10.	Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту — Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту			
11.	Организационные вопросы			

№ п/п	О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта	Вариант решения						
	Выбрать следующий способ формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома № по адресу: _____ — перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный счет;	<table border="1"> <tr> <td>За</td> <td>Против</td> <td>Воздержался</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	За	Против	Воздержался		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
За	Против	Воздержался						
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						

Передать заполненный бюллетень для голосования, а так же получить дополнительную информацию о порядке заполнения бюллетеня и по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания, Вы можете:

1			
2			

Дата окончания приема решений собственников _____ 20__ г.

<p>— Определить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений и решений по вопросам, поставленным на голосование, _____;</p> <p>— Утвердить порядок уведомления о принятых собранием решениях путем размещения соответствующего сообщения в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме _____; собственника помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Нижний Новгород – путем направления соответствующего сообщения в администрацию _____ района.</p>			
---	--	--	--

«__» _____ 20__ г.
Дата принятия решения

Ф.И.О. голосовавшего лица Подпись

Порядок заполнения решения:

Обращаем внимание на процедуру голосования: в решении необходимо **оставить только** выбранный вами вариант ответа. Заполненное решение, но не подписанное собственником, либо его представителем, будет считаться недействительным.

Пример: В случае если вы выбрали способ формирования Фонда капитального ремонта на специальном счете, то необходимо зачеркнуть графы «против» и «воздержался»

Приложение 3

ПРИМЕРНЫЙ ПРОТОКОЛ

счетной комиссии № _____ от _____ 20__ года
внеочередного (очередного) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
г.Н.Новгород, ул. _____, Дом № _____

Согласно ст.46 ЖК РФ собрание собственников помещений многоквартирного дома проведено в форме очного (заочного) голосования

На «__» _____ 20__ г. в счетную комиссию было передано _____ решений собственников помещений в письменной форме, т.е. в собрании приняли участие: _____ собственника жилых и нежилых помещений, обладающих _____ голосами, что составляет _____ % голосов от общего числа голосов.

Общая площадь жилых и нежилых помещений: _____ кв.м.;

Повестка дня:

1. Об утверждении состава счетной комиссии;
2. О порядке уведомления собственников о проведении общего собрания (если ранее данный вопрос был не решен);
3. О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта;
4. О принятии решения по размеру взноса собственникам помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № _____ по ул. _____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области);
5. О выборе лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № _____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
6. Об определении владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете);
7. Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;
8. Об определении 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/ЖСК/ЖК);

9. О выборе российской кредитной организации, 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 Нижегородской области)

10. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту.

11. Организационные вопросы.

Вопросы, поставленные на голосование	3.	11.	
					2.
Вид помещения, номер квартиры (комната) в многоквартирном доме или ином здании (или нежилом помещении)	1. Об утверждении состава счетной комиссии.	«За»	«Против»	«Воздержался»	
					«Против»
					«Воздержался»
Вид помещения, номер квартиры (комната) в многоквартирном доме или ином здании (или нежилом помещении)					
Собственник помещения (Ф.И.О. граждан РФ, наименование муниципальной организации, субъекта РФ, наименование юридического лица)					
Общая площадь помещения (кв. м)					
Доля собственности помещения в праве общей собственности на общее имущество (%)					
Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения					
Итого:					

Счетная комиссия:
(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

**ПРИМЕРНЫЙ ПРОТОКОЛ
внеочередного (очередного) общего собрания (в форме очного (заочного)
голосования) собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу:**

ул. _____, дом № _____

г. Нижний Новгород

от « _____ » _____ 20__ г.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проведено в форме очного (заочного) голосования в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Инициатором проведения общего собрания является _____.

Дата начала приема решений собственников помещений в многоквартирном доме « _____ » _____ 20__ г.

Дата окончания приема решений собственников помещений в многоквартирном доме « _____ » _____ 20__ г, до _____ час.

Место передачи решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование: г. Нижний Новгорода, _____.

Дата и место подсчета голосов: « _____ » _____ 20__ г. Нижний Новгород, _____.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме _____ кв.м. Количество голосов, принадлежащих инициатору общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: _____.

На « _____ » _____ 20__ года в счетную комиссию передано _____ решение собственников помещений, то есть в собрании приняли участие: _____ собственников жилых и нежилых помещений, обладающих _____ голосами, что составляет _____% от общего числа голосов всех собственников помещений.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме _____ голос, что составляет _____% голосов.

Собрание правомочно (имеет кворум).

Повестка дня собрания

1. Об утверждении состава счетной комиссии;
2. О порядке уведомления собственников о проведении общего собрания (если ранее данный вопрос был не решен);
3. О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта;

4. О принятии решения по размеру взноса собственникам помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома №__ по ул._____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области);

5. О выборе лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул._____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

6. Об определении владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании способа капитального ремонта на специальном счете);

7. Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту;

8. Об определении 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/ЖСК/ЖК);

9. О выборе российской кредитной организации, 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 Нижегородской области)

10. Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме №__ по ул._____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту.

11. Организационные вопросы.

— Об определении места хранения протоколов общих собраний собственников помещений;

— О порядке размещения сообщений о проведении ежегодного общего собрания собственников помещений;

1. По первому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование _____.

Постановили:

Утвердить состав счетной комиссии :

Председатель счетной комиссии

(ФИО)

Члены счетной комиссии:

(ФИО)

(ФИО)

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)

Против – ____ голосов (____ %)

Воздержался – ____ голосов (____ %)

2. По второму вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование _____.

Постановили: Утвердить порядок уведомления собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул. _____ о проведении общего собрания путем размещения уведомления на досках объявлений на первых этажах в подъездах многоквартирного дома №__ по ул. _____.

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)

Против – ____ голосов (____ %)

Воздержался – ____ голосов (____ %)

3. По третьему вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование _____.

Постановили: Выбрать следующий способ формирования Фонда капитального ремонта многоквартирного дома №__ по адресу:

— перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный счет;
либо

— формирование фонда капитального ремонта на счет регионального оператора _____.

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)

Против – ____ голосов (____ %)

Воздержался – ____ голосов (____ %)

4. По четвертому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Утвердить взнос на проведение капитального ремонта в размере ____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области)

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

5. По пятому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Избрать лицом, уполномоченным на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома №__ по ул.____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома _____ (Ф.И.О.)

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

6. По шестому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Определить владельца специального счета:

1). ТСЖ/ЖСК/ЖК;

либо

2). Региональный оператор.

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

7. По седьмому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Определить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме № по ул. _____ не позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту « _____ » _____ 20__ г..

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

8. По восьмому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Определить источником финансирования расходов по содержанию специального счета _____

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

9. По девятому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Выбрать российскую кредитную организацию _____ 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 Нижегородской области)

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)
Против – ____ голосов (____ %)
Воздержался – ____ голосов (____ %)

10. По десятому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили: Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № ____ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)

Против – ____ голосов (____ %)

Воздержался – ____ голосов (____ %)

11. По одиннадцатому вопросу повестки дня получили: ____ действительных решений, недействительных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование ____.

Постановили:

— Определить местом хранения протоколов общих собраний собственников помещений и решений по вопросам, поставленным на голосование, _____;

— Утвердить порядок уведомления о принятых собранием решениях путем размещения соответствующего сообщения в помещении дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме _____; собственника помещений, находящихся в собственности муниципального образования город Нижний Новгород – путем направления соответствующего сообщения в администрацию _____ района.

Итоги голосования:

За – ____ голосов (____ %)

Против – ____ голосов (____ %)

Воздержался – ____ голосов (____ %)

Председатель счетной комиссии:

Ф.И.О. подпись _____

Члены счетной комиссии:

Ф.И.О. подпись _____

Ф.И.О. подпись _____

СООБЩЕНИЕ

О решениях, принятых на внеочередном (очередном) общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного (очного) голосования

Ул. _____ д. № _____
« ____ » _____ 20 ____ г.

_____, по инициативе которого проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования сообщает, что собственниками указанного многоквартирного дома приняты следующие решения:

№ п/п	Содержание вопроса	Принятое решение		
		«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
1	Об утверждении состава счетной комиссии			
2	О Порядке уведомления собственников помещений о проведении общего собрания			
3	О выборе способа формирования Фонда капитального ремонта			
4	О принятии решения по размеру взноса собственникам помещений на проведение капитального ремонта многоквартирного дома № ____ по ул. _____ (который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный правительством Нижегородской области)			
5	О выборе лица, уполномоченного на представление интересов собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____ во взаимоотношениях с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома			
6	Об определении владельца специального счета (данный пункт рассматривается в случае принятия решения о формировании			

	<i>способа капитального ремонта на специальном счете)</i>			
7	Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту			
8	Об определении 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/ЖСК/ЖК)			
9	О выборе российской кредитной организации, 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 Нижегородской области)			
10	Об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по ул. _____ в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный государственной программой Нижегородской области по капитальному ремонту.			
11	Организационные вопросы			

В процессе определения приоритетов выбора выполнения работ капитального характера рекомендуем использовать Приложение № 2 к Ведомственным строительным нормам ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».

Дополнительную информацию по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах можно найти на сайтах:

government-nnov.ru

НижнийНовгород.рф

fkrnnov.ru

Reformagkh.ru

Fondgkh.ru

Фонджкх.рф

Фонд ЖКХ на портале Youtube