

Как открыть спецсчет на капремонт?

Ваш дом не успел открыть спецсчет на капремонт?

Вы передумали отчислять деньги в «общую ремонтную корзину»?

Уважаемые жители!

В течение 3-х месяцев после опубликования Региональной Программы капитального ремонта, вплоть до 21 мая 2014 года вы выбирали способ как копить свой фонд капитального ремонта. Либо на собственном счете дома, либо перечисляя в «общий котёл» – на счет Регионального оператора Фонда капремонта. Сроки для выбора «кошелька» истекли. Значит ли это, что теперь ваш дом раз и навсегда «привязан» к «общей ремонтной корзине»?

На Единый телефон Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия» 8-800-755-55-77 поступают вопросы: можно ли изменить форму накопления?

Отвечаем: да, можно. Подробнее о том, как это сделать, в нашей брошюре. Полезного чтения.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Введение

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ Жилищный кодекс РФ был дополнен разделом IX «Организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Указанные изменения предусматривают повсеместное, создание региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов и формирование фондов капитального ремонта собственниками этих домов.

14 ноября 2013 года Костромской областной Думой принят Закон Костромской области № 449-5-ЗКО «**Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области**».

Опубликован данный закон 29 ноября 2013 года и соответственно вступил в силу через десять дней – 10 декабря 2013 года. (28 февраля 2014 года в данный закон были внесены некоторые изменения).

Региональная программа капитального ремонта

В соответствии с Жилищным кодексом РФ и указанным Законом Костромской области № 449-5-ЗКО Администрацией Костромской области была разработана и опубликована Региональная программа капитального ремонта. Называется данная программа «Региональная программа капи-



тального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области на 2014-2043 г.г.». Первоначально проект программы обсуждался комиссией Общественной палаты по вопросам строительства, ЖКХ и тарифной политики Костромской области. После общественного обсуждения, программа 26 марта 2014 года была утверждена (Постановление Администрации Костромской области № 100-а)

Эта программа утверждена на 30 лет и содержит перечень всех многоквартирных домов, расположенных в Костромской области, перечень услуг и работ по капитальному ремонту каждого дома. Конкретизация сроков проведения капитального ремонта, уточнение планируемых видов услуг и (или), определение видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки осуществляются в рамках краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации Региональной программы.

Так, Постановлением Департамента ТЭК и ЖКХ от 18 декабря 2014 года №17-НП утвержден краткосрочный план реализации в 2015 году региональной Программы, согласно которому в г. Кострома в 2015 году запланировано отремонтировать 247 многоквартирных домов на сумму 18 125 229,30 руб.

Очередность проведения ремонта конкретного дома зависит в основном от его года постройки, физического износа и года проведения последнего ремонта.

Не включатся в Программу:

- 1) аварийные и подлежащие сносу дома;
- 2) дома с физическим износом более 70%;
- 3) дома, в которых совокупная стоимость работ, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Костромской области;

**Региональная программа официально опубликована
31 марта 2014 г.**

С этого момента, начал течь трехмесячный срок, в течение которого собственники квартир и нежилых помещений должны были принять решение о том каким образом они будут формировать фонд капитального ремонта.

!!!! Ранее, для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта был предусмотрен срок 2 месяца. В конце 2013 года в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, подготовленные фракцией политической партии «Справедливая Россия» в Государственной Думе ФС РФ, которыми 2-х месячный срок был увеличен до 6 месяцев. Но этот срок 6 месяцев региональные власти имеют право сократить. Законом Костромской области от 28.02.2014 № 495-5-ЗКО указанный срок установлен 3 месяца.

Ознакомиться с документом можно на сайте:

<http://www.kapremont44.ru/>

Фонд капитального ремонта

Фонд капитального ремонта – это размер денежных средств, которые скопились в результате взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками, процентов (пеней), уплаченных собственниками за несвоевременную оплату, процентов банка и пр.

Собственники помещений МКД вправе выбрать один из 2-х способов формирования фонда капитального ремонта:

1. на счете регионального оператора, «система общей корзины»
2. на специальном счете многоквартирного дома

Региональный оператор

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Постановлением Администрации Костромской области от 31 августа 2013 г. №351-а создана некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области».

Органами управления Фонда являются: Попечительский совет Фонда; правление и генеральный директор.

Место нахождения Фонда: г. Кострома, ул. Симановского, д. 105, 5 этаж.

Сайт <http://www.kapremont44.ru/>



Распоряжением Конкурсной комиссии Костромской области от 14 декабря 2013 г. Генеральным директором Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области назначен **Рассадин Владимир Владимирович**.

Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

3) осуществление функций 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;

4) финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета и (или) местных бюджетов;

5) взаимодействие с органами государственной власти Костромской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

7) иные функции, предусмотренные федеральным законом и учредительными документами регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта

Как было отмечено выше, собственники помещений в МКД вправе выбрать один из двух вариантов (способов) формирования фонда капитально-

го ремонта – на счете регионального оператора «система общей корзины», или на специальном счете дома. При этом определиться со способом необходимо было в течение 3-х месяцев после опубликования Региональной программы капитального ремонта, то есть до 30 июня 2014 года.

Каждый способ имеет свои особенности.

1-й способ: формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора «система общей корзины».

Данный вариант наиболее подходит для небольших, старых домов и домов с низкой степенью самоорганизации, где жители не могут самостоятельно на общем собрании принять важные для них решения.

Для избрания способа формирования фонда по «системе общей корзины» можно было вообще не проводить собрания и не принимать никаких решений, потому что в этом случае, по истечении 3-х месяцев, предусмотренных для выбора, такой способ назначается органом местного самоуправления автоматически.

Плюсы и минусы данного способа формирования фонда (основные)

	Плюсы	Минусы
1	Размер взносов на капитальный ремонт устанавливает Администрация Костромской области (это минимальный размер взносов)	Невозможно самостоятельно формировать размер фонда, наполнять этот фонд дополнительными поступлениями. В связи с тем, что невозможно формировать размер фонда, нет понятия «наполнение фонда», и невозможно отказаться от взносов на капитальный ремонт.
2	Начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, прием платежей, ведение счета, осуществляется силами Регионального оператора за счет доходов Регионального оператора, полученных от размещения временно свободных средств в кредитной организации и не ложится на плечи плательщиков	Банковские проценты, полученные за счет размещения временно свободных средств фактически переходят в собственность Регионального оператора

3	<p>Финансирование капитального ремонта дома обеспечивает Региональный оператор.</p> <p>Когда в соответствии с Региональной программой подойдет время капитального ремонта вашего дома, ремонт будет производиться с использованием денег других домов и собственника мне надо задумываться о дополнительных источниках финансирования.</p>	<p>Фактически проводить капитальный ремонт возможно только в сроки, предусмотренные Программой. Для выполнения «внепланового» ремонта, необходимо принимать решение об источниках финансирования.</p>
4	<p>Функции технического заказчика услуг и работ по капитальному ремонту осуществляет Региональный оператор. Он:</p> <ul style="list-style-type: none"> • обеспечивает подготовку здания к ремонту • привлекает подрядные организации • контролирует сроки и качество работ • осуществляет приемку работ 	<p>Права собственников по выбору подрядчика, приемки работ и пр. ограничены.</p>
5	<p>Размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, определяется уполномоченным органом по каждому виду таких услуг и работ и размещается им на своем официальном сайте в сети "Интернет".</p>	<p>Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в Законе, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт. Не исключены случаи, когда после проведения капитального ремонта дома, придется еще дополнительно собирать деньги за превышение стоимости выполненных работ.</p>

ВАЖНО!!!

Указанным выше Законом Костромской области № 449-5-ЗКО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Костромской области», предусмотрено что региональный оператор для финансирования капитального ремонта конкретного МКД может использовать средства на его счете других МКД расположенных только в пределах одного муниципалитета. То есть, нельзя использовать деньги жителей Костромы на ремонт домов в Волгореченске и наоборот.

2-й способ: формирование фонда на специальном счете многоквартирного дома.

Данный вариант формирования фонда наиболее подходит новым, и (или) большим многоквартирным домам, домам в которых имеются до-полнительные источники поступлений, а также домам с высокой степенью самоорганизации, «сильным» и авторитетным Советом МКД, либо Правлением ТСЖ или ЖСК.

Для использования данного варианта формирования фонда обязательным условием являлось принятие этого способа на общем собрании собственников МКД в течение 3-х месяцев после опубликования Региональной программы.

Инициатором проведения такого собрания мог быть любой собственник помещений в МКД.

Следует заметить, что, если инициаторов собрания нет, организовать такое собрание в соответствии с Жилищным кодексом РФ был обязан орган местного самоуправления. Такая обязанность возникает у органа местного самоуправления за месяц до окончания срока, выделенного для определения собственникам способа формирования фонда.

То есть, предполагалось, что если в течение двух месяцев не нашлось инициаторов проведения собрания, то в течении третьего месяца организовать проведение собрания обязана была местная администрация. Если собрание не состоялось или на нем не были приняты решения по формированию фонда на специальном счете, фонд капитального ремонта данного дома формируется на счете Регионального оператора (1-ый способ).

Плюсы и минусы данного способа формирования фонда (основные)

Следует заметить, что право на получение субсидий на проведение ка-

	Плюсы	Минусы
1	Размер взносов определяют сами собственники	Размер взносов не может быть ниже установленного нормативным правовым актом Костромской области

2	<p>Денежные средства собственников являются общим имуществом, распоряжаться деньгами (списать деньги со счета) можно только по решению общего собрания.</p> <p>Возможность проведения работ, предусмотренных программой, ранее запланированного срока, по мере накопления денежных средств, а также проводить дополнительные работы на дополнительно собранные средства.</p>	<p>В случае недостатка средств на счете к моменту проведения капитального ремонта собственники должны определить источники финансирования такого ремонта. В противном случае, деньги со специального счета будут перечислены в «общую корзину» регионального оператора и произойдет автоматический переход к 1-ому способу формирования фонда капитального ремонта.</p>
3	<p>Минимальный размер фонда капитального ремонта составляет 90 процентов от оценочной стоимости этого ремонта, установленного нормативным правовым актом Костромской области для конкретного дома.</p> <p>По достижении минимального размера фонда, собственники на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.</p>	<p>Минимальный размер фонда обеспечивает проведение перечня работ только предусмотренных Региональной программой.</p>
4	<p>Денежные средства находятся в кредитной организации (в банке), на которые начисляется банковский процент.</p>	<p>Должны нести расходы по ведению специального счета. Не совсем ясно кто и за чей счет должен проводить начисления по взносам на капитальный ремонт. Деятельность по взысканию задолженности с должников будет осуществлять уполномоченное лицо, назначенное общим собранием, либо за эту деятельность необходимо будет нести дополнительные затраты.</p>
5	<p>Полный контроль со стороны собственников, так как функции технического заказчика, выбор подрядной организации, строительный контроль, определение предельного размера стоимости работ и услуг осуществляют собственники через уполномоченное ими лицо (либо ТСЖ, ЖСК, если они являются владельцем счета).</p>	<p>Отсутствие специалистов у собственников, что затрудняет выполнение функций технического заказчика и функции контроля капитального ремонта.</p>

питального ремонта из местного, регионального и федерального бюджетов не зависит от способа формирования фонда капитального ремонта. Многоквартирные дома, выбравшие способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, также вправе рассчитывать на поддержку государства.

Владельцы специального счета МКД

По общему правилу, владельцем «обычного» счета в кредитной организации (банке) может быть либо физическое, либо юридическое лицо. Владельцем специального счета могут быть только лица, напрямую предусмотренные законом.

Многоквартирный дом не является юридическим лицом, поэтому сам дом не может быть владельцем счета. Как известно, интересы собственников МКД представляют в зависимости от выбранной формы управления либо ТСЖ, либо ЖСК, либо Управляющая компания. При непосредственной форме управления собственников дома представляет лицо, избранное для этих целей общим собранием.

Ранее Жилищный кодекс не позволял быть владельцем специального счета ни управляющей компании, ни гражданину (физическому лицу), как представителю всех собственников дома. Однако с 1 января 2015 года управляющая компания может быть владельцем спецсчета, если такое решение будет принято собственниками на общем собрании.

Итак, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ владельцем специального счета капитального ремонта могут быть:

1. ТСЖ, управляющее домом;
2. ЖСК, управляющий домом
3. Региональный оператор, действующий на территории соответствующего региона;
4. Управляющая компания.

При этом, УК, ТСЖ и ЖСК могут быть владельцами специальных счетов только тех МКД, которыми они управляют, и никаких иных. Региональный оператор может быть владельцем специального счета для любых домов. Для этого собственники помещений в этих домах должны принять на общем собрании решение о том, что владельцем специального счета будет Региональный оператор.

Порядок принятия решения о выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете дома.

В соответствии с Жилищным кодексом на общем собрании собственников помещений МКД должны быть приняты следующие решения:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома. (решение принимается 2/3 голосов собственников от числа всех собственников).

Если фонд капитального ремонта формируется в «общей корзине» у регионального оператора, и если вы хотите изменить способ формирования на специальном счете, то вместо выбора способа формирования фонда надо принять решение:

- о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД
- о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не может быть менее, установленного Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 N 575-а. Минимальный размер такого взноса на территории Костромской области установлен 6 руб. 00 коп. на 2014 г., 6 руб. 34 коп. на 2015 г., и 6 руб. 71 коп. на 2016 г. (решение об утверждении взноса, установленного Администрацией принимается простым большинством голосов собственников, участвующих в собрании, а в части превышения размера над установленным минимальным размером взноса решение принимается 2/3 голосов собственников от числа всех собственников);
- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, который не может быть менее чем состав таких услуг и (или) работ, предусмотренный Региональной программой капитального ремонта; (решение принимается простым большинством собственников, участвующих в собрании);
- о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта; (решение принимается простым большинством собственников, участвующих в собрании);
- о владельце специального счета. (решение принимается 2/3 голосов собственников от числа всех собственников);

- о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет; (решение принимается простым большинством собственников, участвующих в собрании).

Согласно ст. 173 ЖК РФ Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен **в любое время** на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Такое решение в течение пяти рабочих дней после его принятия должно быть направлено Региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете **вступает в силу через два года после** направления регионального оператору такого решения.

После того как решение вступит в силу (пройдет 2 года) региональный оператор «выделит» накопленные средства из «общей корзины» и в течение 5 дней перечислит их на открытый специальный счет МКД.

При принятии решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники обязаны принять те же «сопутствующие» решения (о размере взноса, о перечне услуг и т.д.), как при выборе специального счета.

Несомненно, основной вопрос по которому обязательно необходимо принять решение – это вопрос о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД. Также важным вопросом является выбор владельца специального счета. Для принятия решения по этим вопросам необходимо, чтобы за эти решения проголосовало не менее двух третей голосов собственников от числа голосов всех собственников в МКД. По остальным вопросам, если решение принято не будет, то должны будут действовать минимальные нормы, установленные Региональной программой.

Следует обратить внимание на выбор кредитной организации (банка), где будет открываться специальный счет. Согласно положений Жилищного Кодекса РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей

частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет». Эту информацию можно найти здесь: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

По состоянию на 01.10.2014 года список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации состоит из 47 банков. На момент проведения собрания следует уточнить актуальность данного списка и выбрать подходящий для Вас банк.

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 Костромской области. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям Жилищного кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение Регионального оператора.

Порядок проведения общего собрания

Инициатором собрания в силу положений Жилищного Кодекса РФ вправе быть любой собственник помещений в доме. Инициатором может также выступить Совет МКД.

В соответствии с требованиями ст. 45 Жилищного Кодекса РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить остальным собственникам о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Такое сообщение должно быть каждому собственнику вручено под роспись или направлено заказным письмом, либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Взносы в фонд капитального ремонта

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении шести календарных месяцев (на основании Закона Костромской области от 28.02.2014 N 495-5-ЗКО), начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта. Поскольку Региональная программа капитального ремонта опубликована 31 марта 2014 года, то обязанность по уплате взносов наступила с 1 октября 2014 года.

Экспертное мнение Центра защиты прав граждан «Справедливая Россия»

Анализ действующего законодательства, регулирующего вопросы организации накопления фонда капитального ремонта, порядка отбора подрядной организации при проведении работ, ценообразования этих работ и возможности контроля со стороны собственников своих средств позволяет утверждать, что наиболее гибкий и эффективный способ формирования фонда капитального ремонта является способ формирования фонда на специальном счете многоквартирного дома.

Но самое главное, это наиболее безопасный способ сохранения своих денежных средств.

Несмотря на то что раздел IX «Организация и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» введен в Жилищный кодекс РФ уже более года назад, данная глава содержит большое количество правовых пробелов. Еще не начав действовать в полную силу данный способ проведения капитального ремонта уже подвергается критике специалистов, и специалисты Центра прогнозируют что данный раздел будет подвергаться большим изменениям. А с учетом что Программа рассчитана на длительный тридцатилетний срок, изменения могут быть настолько существенными, что их сложно спрогнозировать.

Кроме того, в настоящее время, действующее законодательство не дает возможности рассчитать, сколько свободных средств будет у Регионального оператора к моменту проведения планового капитального ремонта вашего дома, достаточно ли будет этих средств? Поэтому вопросы контроля и использования «своих» накоплений крайне важны. А в текущих условиях единственным безопасным способом накопления фонда является способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Основным минусом «специального счета» критики называют то, что собственных средств, накопленных на «специальном счете» не хватит, и собственники вынуждены будут искать заимствования, а при системе «общей корзины» эти заимствования носят характер «взаимопомощи домов». Но если изначально экономически система построена так, что дом не сможет накопить на ремонт за счет собственных отчислений, то такая экономическая система «взаимопомощи» напоминает пирамиду МММ. Первые списочные дома Программы проведут ремонт, а уже к середине программы будет явный дефицит свободных средств. Поэтому, если дом не сможет накопить фонд капитального ремонта из собственных средств, то это означает что и «общая корзина» не сможет накопить таких средств для ремонта всех домов.

Такие рассуждения также приводят только к одной мысли – необходимости формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

В дополнение следует отметить, что собственники в любое время могут перейти от системы «специального счета» в «общую корзину». Переходный срок составляет всего 2 месяца. С другой стороны, чтобы выделиться из «общей корзины» в «специальный счет» переходный период составит 2 года.

Организационные трудности проведения собрания и принятия решения, не могут служить оправданием отказа от «специального счета». Даже дома с низкой степенью самоорганизации способны принимать судьбоносные решения.

Специалисты Центра готовы оказать консультативную и организационную помощь собственникам любых домов.

Формы документов с образцами заполнения

Формы разработаны
Центром защиты прав граждан «Справедливая Россия»

(в представленных шаблонах вопросы повестки сформированы исходя из того, что фонд капитального ремонта формируется в «общей корзине» и собственники желают выделить свои денежные средства на специальный счет)



Уведомление о проведении собрания
(размещение в общедоступных местах)

Уважаемые собственники дома!

Приглашаем вас принять участие в общем собрании собственников нашего дома, которое состоится «15» февраля 2015 г. в 19-00 часов во дворе дома по адресу ул. Олимпийцев д. 19.

Повестка собрания:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.
3. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.
4. Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ: соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
6. Определение владельцем специального счета: Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области.
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет _____
(наименование)
8. Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания.

9. Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев, д. 19, кв. 8.

С информацией, материалами и дополнениями по данному собранию можно ознакомиться у Председателя Совета МКД и инициатора собрания в кв. 8,

В случае отсутствия кворума на очном собрании, собрание будет продолжено и проведено в заочной форме по тем же вопросам повестки. Листы голосования можно будет получить у инициатора собрания. В этом случае свои решения необходимо будет сдать инициатору собрания в кв. 8 до «25» марта 2015 г. включительно.

Инициатор проведения собрания:  / Герасимов П.В./ (кв.8)

Уведомление о проведении собрания
(поквартирный обход)

Реестр уведомления собственников помещений МКД

ул. Олимпийцев, д. 19 о проведении общего собрания

« 15 » февраля 2015 г. в 19-00 часов

Место проведения собрания: двор дома.

Повестка собрания:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.
3. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.
4. Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
6. Определение владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области.
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.
8. Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания.

9. Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев, д. 19. кв. 8,

В случае отсутствия кворума на очном собрании, собрание будет продолжено и проведено в заочной форме по тем же вопросам повестки. Листы голосования можно будет получить у инициатора собрания. В этом случае свои решения необходимо будет сдать инициатору собрания в кв. 8 до «25» марта 2015 г. включительно.

№ кв.	Ф.И.О. собственника	телефон	Отметка о получении уведомления о проведении собрания с повесткой собрания

Юридическая справка:

В соответствии с частью 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания **не позднее чем за десять дней** до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **должно быть**

- **либо направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом**, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме,
- **либо вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись**
- **либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.**

Таким образом инициатор собрания, может уведомить остальных собственников о проводимом собрании путем размещения объявления в общедоступном месте только в том случае, если на предыдущих собраниях это место (и этот способ уведомления) было определено.

Если такое место (и способ уведомления о собрании) не был определен на собрании, то необходимо вручить уведомление каждому собственнику под роспись. Тем собственникам, которым не удалось вручить уведомление под роспись необходимо направить заказное письмо. При этом сделать это необходимо не позднее 10 дней до дня голосования.

Уведомление о проведении собрания
Администрацию города Костромы

В Комитет городского хозяйства
Администрации города Костромы

Уведомление о проведении общего собрания

Приглашаем вас, принять участие в качестве представителя собственника муниципального жилья в г. Костроме в общем собрании собственников нашего дома, которое состоится « 15» февраля 2015г. в 19-00 часов во дворе дома по адресу ул. Олимпийцев д. 19.

Повестка собрания:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.
3. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.
4. Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
6. Определение владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области.
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.

8. Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания.
9. Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев д. 19. кв. 8,

С информацией, материалами и дополнениями по данному собранию можно ознакомиться у Председателя Совета МКД собрания в кв. 8

В случае отсутствия кворума на очном собрании, собрание будет продолжено и проведено в заочной форме по тем же вопросам повестки. Листы голосования можно будет получить у инициатора собрания. В этом случае свои решения необходимо будет сдать инициатору собрания в кв. 8 до «25» марта 2015 г. включительно.

Инициатор проведения собрания:  / Герасимов П.В./ (кв.8)

В качестве собственника муниципального жилья уведомляется Комитет городского хозяйства Администрации города Костромы по адресу: ул. Депутатская, 47, тел. 51-45-22, 31-50-48.

В том случае, если при проведении очного собрания будет отсутствовать кворум, и собрание будет продолжено в заочной форме, необходимо повторно уведомить собственников и Администрацию города Костромы о проведении собрания в заочной форме.

Текст уведомления может быть следующим:

Уведомление о проведении
собрания в заочной форме

Уважаемые собственники дома!

Сообщаю, что общее собрание собственников нашего дома, назначенное «15» февраля 2015 г. в 19-00 часов во дворе дома по адресу ул. _____ Олимпийцев д. 19, не состоялось по причине отсутствия кворума.

Голосование по вопросам повестки будет проводится в заочной форме. Листы голосования можно будет получить у инициатора собрания.

Свои решения необходимо будет сдать инициатору собрания в кв. 8 до «25» марта 2015 г. включительно.

Повестка собрания:

1. Выбор председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.
3. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.
4. Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;



5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
6. Определение владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области.
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.
8. Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания.
9. Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев д. 19. кв. 8,

С информацией, материалами и дополнениями по данному собранию можно ознакомиться у Председателя Совета МКД и инициатора собрания в кв. 8,

Инициатор проведения собрания: _____ / Герасимов П.В./ (кв.8)

РЕШЕНИЕ

Собственника многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Кострома, ул. Олимпийцев дом 19 кв. 55.

г. Кострома

«__» _____ 2015 г.

Ф.И.О.	<i>Иванов Степан Петрович</i>
Общая площадь помещения (кв.м.)	<i>78,0</i>
Доля в праве	<i>1/2</i>
Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	<i>39,0</i>
Документ, подтверждающий право собственности	<i>Договор приватизации от 05.05.1997 г</i>
Телефон	<i>8-965-985-89-63</i>

Путем очного\заочного (ненужное зачеркнуть) голосования принимаю следующие решения

п\п №	Решение по вопросам повестки собрания	Голосование		
		«за»	«против»	«возд.»
1	Выбор председателя собрания – <i>Герасимова П.В.</i> , секретаря – <i>Босюк О.А.</i> , счетной комиссии: <i>Семеновой О.С.</i>	V		
2	Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда капитального ремонта на специальном счете МКД	V		
3	Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.	V		
4	Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.: 1) <i>(необходимо указать конкретный перечень работ</i> 2) <i>в соответствии с Региональной программой)</i> 3)	V		

КАК ОТКРЫТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ?



5	Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.: (необходимо указать конкретные сроки в соответствии с Региональной программой)	V		
6	определение владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области	V		
7	определение кредитной организация, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.	V		
8	Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания – <u>Герасимова П.В.</u>	V		
9	Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома <u>ул. Олимпийцев д. 19. кв. 8</u>	V		

Собственник _____

/Иванов С.П./

Дополнительная информация для собственника:

По каждому решению необходимо в соответствующей графе «за», «против» или «возд.» поставить любой знак.

В случае проведения заочного голосования данное решение необходимо сдать инициатору собрания в кв. 8 до «25» марта 2015 г. включительно.

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
№ 19, по улице Олимпийцев, города Костромы по вопросам
формирования фонда капитального ремонта

г. Кострома

« 26 » марта 2015 г.

Форма проведения собрания: очная/заочная (ненужное зачеркнуть)

Общая площадь дома: 1219,05 кв.м.

В голосовании приняло участие собственников помещений обладающих
1024 голосов (кв.м.), что составляет 84 % от общего числа собственников
помещений МКД.

Кворум: *имеется/ не имеется* (ненужное зачеркнуть).

Вопросы повестки собрания:

1. Выбор председателя собрания, предложена кандидатура Герасимова П.В., секретаря собрания: предложена кандидатура Босюк О.А., счетной комиссии: предложена кандидатура Семеновой О.С.

Результаты голосования (от числа голосов собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 100 %, «против» 0 %, «воздержался» 0 %

Решили: выбрать председателем собрания – Герасимова П.В., секретарем – Босюк О.А., счетная комиссия – Семенова О.С.

2. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД:

Результаты голосования (от числа голосов всех собственников МКД)

«ЗА» 83 %, «против» 0,5 %, «воздержался» 0,5 %

Решили: прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировать фонд капитального ремонта на специальном счете МКД.



3. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а;

Результаты голосования (от числа голосов собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 100 %, «против» 0 %, «воздержался» 0 %

Решили: Установить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а.

4. Установление перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.:

1) *(необходимо указать конкретный перечень работ в соответствии с Региональной программой)*

2)

3)

Результаты голосования (от числа голосов всех собственников МКД)

«ЗА» 80 %, «против» 4 %, «воздержался» 0 %

Решили: установить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренно-му Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.

1) *(необходимо указать конкретный перечень работ в соответствии с Региональной программой)*

2)

3)

5. Утверждение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.; *(указать конкретные сроки)*

Результаты голосования (от числа голосов собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 90 %, «против» 0 %, «воздержался» 10 %

Решили: утвердить срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.: (указать конкретные сроки)

6. Определение владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области

Результаты голосования (от числа голосов всех собственников МКД)

«ЗА» 80 %, «против» 0 %, «воздержался» 4 %

Решили: определить владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области.

7. Определение кредитной организация, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.

Результаты голосования (от числа собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 90 %, «против» 0 %, «воздержался» 10 %

Решили: определить кредитной организация, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома.

8. Определение лица, уполномоченного действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания – предложена кандидатура Герасимова П.В.:

Результаты голосования (от числа голосов собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 100 %, «против» 0 %, «воздержался» 0 %

Решили: Уполномочить Герасимова П.В. действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания.



9. Определение места хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев д. 19, кв. 8

Результаты голосования (от числа собственников, принявших участие в собрании)

«ЗА» 100 % , «против» 0 % , «воздержался» 0 %

Решили: определить местом хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев д. 19. кв. 8

Председатель собрания _____ /Герасимов П.В./

Секретарь собрания _____ /Босюк О.А./

Счетная комиссия _____ /Семенова О.С./

Уведомление собственников о принятых на собрании решениях
(вывешивается в течение 10 дней после подведения
итогов собрания в общедоступных местах)

Уважаемые собственники дома!

В период с 15 февраля по 25 марта 2015г. состоялось голосование собственников нашего МКД. В результате голосования приняты следующие решения:

1. Прекращено формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.
2. Установлен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт 6 руб. 34 коп., равным минимальному взносу, определенному Постановлением Администрации Костромской области от 26.12.2013 № 575-а
3. Установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в составе услуг и (или) работ, соответствующему составу услуг и (или) работ предусмотренному Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.;
4. Утвержден срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Региональной программой капитального ремонта, утвержденной Постановлением Администрации Костромской области № 100-а от 26.03.2014 г.
5. Определен владельцем специального счета Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области
6. Определена кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет в ОАО «Сбербанк России» в городе Кострома
7. Действовать от имени собственников во взаимоотношениях с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области, а также иными организациями, по вопросам решений настоящего собрания уполномочен Герасимов П.В.
8. Определено место хранения протокола общего собрания и решений собственников помещений дома – по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев д. 19. кв. 8

Инициатор собрания _____



/Герасимов П.В./

В соответствии с ч.4 ст. 174 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

**Генеральному директору
Фонда капитального ремонта
многоквартирных домов
Костромской области
В.В. Рассадину**

**от собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:
г. Кострома, ул. Олимпийцев , д. 19**

Уведомление

Настоящим уведомляю, что решением общего собрания собственников многоквартирного дома по адресу г. Кострома ул. Олимпийцев , д. 19 (Протокол от 26 марта 2015 года) прекращено формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Костромской области выбран в качестве владельца специального счета данного многоквартирного дома.

В качестве кредитной организации, в которой следует открыть специальный счет определен ОАО «Сбербанк России» в городе Костроме.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 26 марта 2015 года прилагается.

Председатель собрания _____



_____/Герасимов П.В./