

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

И.В. Генцлер, С.Б. Лыкова, Н.Р. Сиражитдинова,
Т.А Волчкова

В РАМКАХ ПРОЕКТА

«СОДЕЙСТВИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ В
РЕФОРМИРОВАНИИ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА»

Москва 2014



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА
THE INSTITUTE FOR URBAN ECONOMICS

125009, Москва, Тверская 20/1 ☎: (495) 787 45 20, 363 50 47 mailbox@urbaneconomics.ru www.urbaneconomics.ru
20/1 Tverskaya Str., Moscow 125009 ☎: (495) 787 45 20, 363 50 47 mailbox@urbaneconomics.ru

Оглавление

ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	1
Введение	3
1. Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.....	3
Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт	3
Обязательные взносы на капитальный ремонт формируют фонд капитального ремонта.....	4
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт	4
Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса	5
Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт.....	7
2. Региональная программа капитального ремонта	7
3. Способы формирования фонда капитального ремонта	9
Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.....	9
Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора.....	12
4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта	14
Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и реализация выбранного способа.....	16
Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора.....	18
Изменение способа формирования фонда капитального ремонта	19
5. Формирование средств фонда капитального ремонта.....	20
Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете	20
Уплата взносов на капитальный ремонт региональному оператору	21
6. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете	22
Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта	22
Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ	23
Кто выбирает подрядчика и контролирует выполнение ремонта.....	24
Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно	24
7. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора	26
Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта	26
Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ	27
Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома.....	28
Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно	28
8. Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта.....	29
Приложение.....	31
Примеры форм документов, связанных с принятием собственниками помещений в многоквартирном доме решений по выбору способа формирования фонда капитального ремонта	31

Введение

Капитальный ремонт многоквартирных домов – это серьезная проблема для России. Более 75% многоквартирных домов прослужили дольше 25 лет и нуждаются в проведении капитального ремонта для восстановления надлежащего технического состояния.

В соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами Российской Федерации бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома, включая капитальный ремонт (модернизацию, реконструкцию) должны нести собственники помещений в доме.

В Жилищном кодексе Российской Федерации в декабре 2012 года¹ появился новый раздел, посвященный вопросам организации проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Цель настоящего пособия – предоставить собственникам помещений в многоквартирных домах информацию об основных положениях нового законодательного регулирования проведения и финансирования капитального ремонта, непосредственно касающихся собственников, которые необходимо знать и учитывать при принятии решений, связанных с капитальным ремонтом дома².

1. Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме

В Жилищный кодекс введены новые положения, устанавливающие **обязанность собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** (далее – взносы на капитальный ремонт) (ст. 169, ч. 1)³.

Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158, ч.3). Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме взнос на капитальный ремонт включен в **структуру платы за жилье и коммунальные услуги** (ст. 154, ч. 2, п. 2).

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт **освобождены** собственники помещений в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу**, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято **решение** органов государственной власти или органов местного самоуправления **об изъятии для государственных или**

¹ Раздел IX внесен в Жилищный кодекс Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»

² Пособие переработано в 2014 г. с учетом изменений, внесенных в Жилищный кодекс Федеральным законом от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ

³ Здесь и далее приведены ссылки на статьи, части и пункты статей Жилищного кодекса Российской Федерации

муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (ст. 169, ч. 2). Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято соответствующее решение.

Наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений **не платят взносы на капитальный ремонт**. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должны вносить собственники жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (ст. 154, ч. 1, п. 2).

Обязательные взносы на капитальный ремонт формируют фонд капитального ремонта

Обязательные взносы на капитальный ремонт вводятся законодательно для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 170, ч. 3).

Для каждого многоквартирного дома (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 158, ч. 2). Таким образом, за счет уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в каждом многоквартирном доме накапливаются денежные средства, за счет которых проводится необходимый ремонт.

В фонд капитального ремонта кроме внесенных взносов на капитальный ремонт зачисляются также проценты, уплаченные собственниками помещений за просрочку внесения взносов, и другие средства в случаях, установленных Жилищным кодексом (ст. 170, ч. 1, ст. 169, ч. 4).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться (ст. 174, ч. 1):

- для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплаты услуг по строительному контролю;
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплаты процентов за пользование кредитами, займами;
- оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирных домах обязаны ежемесячно вносить взносы на капитальный ремонт, исходя из **минимального размера взноса на капитальный ремонт**, устанавливаемого нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса) и площади принадлежащего им помещения в многоквартирном доме.

Субъект Российской Федерации устанавливает минимальный размер взноса в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном региональным законом (ст. 156, ч. 8.1).

Минимальный размер взноса может быть установлен различным по муниципальным образованиям с учетом:

- типа и этажности многоквартирного дома;
- стоимости капитального ремонта отдельных строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;
- нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта;
- перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 156, ч. 8.1).

Минимальный размер взноса может регулярно (например, ежегодно) пересматриваться.

Платить меньше, чем установленный минимальный размер взноса собственники помещений не вправе (ст. 169, ч. 1). Но они могут на общем собрании принять решение о большем размере взноса на капитальный ремонт дома, чем установленный минимальный размер (ст. 156, ч. 8.2).

Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159, ч. 6). Таким образом, введение обязательного минимального размера взноса на капитальный ремонт не приведет к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами (получателей жилищных субсидий).

Виды работ по капитальному ремонту, которые оплачиваются за счет минимального размера взноса

Жилищный кодекс установил перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ст. 166, ч. 1). Этот перечень включает:

- 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом субъекта Российской Федерации данный перечень может быть дополнен услугами и (или) работами по:

- утеплению фасада;
- переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю;
- установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- другими видами услуг и (или) работ (ст. 166, ч. 2).

Собственникам помещений перед принятием решения о финансировании какого-то вида работ по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, необходимо проверить, что данная работа включена в перечень части 1 статьи 166 Жилищного кодекса или в дополнительный перечень, установленный региональным законом. Если необходимая работа по капитальному ремонту не включена ни в один из указанных перечней, она не может оплачиваться за счет средств от взносов установленного минимального размера.

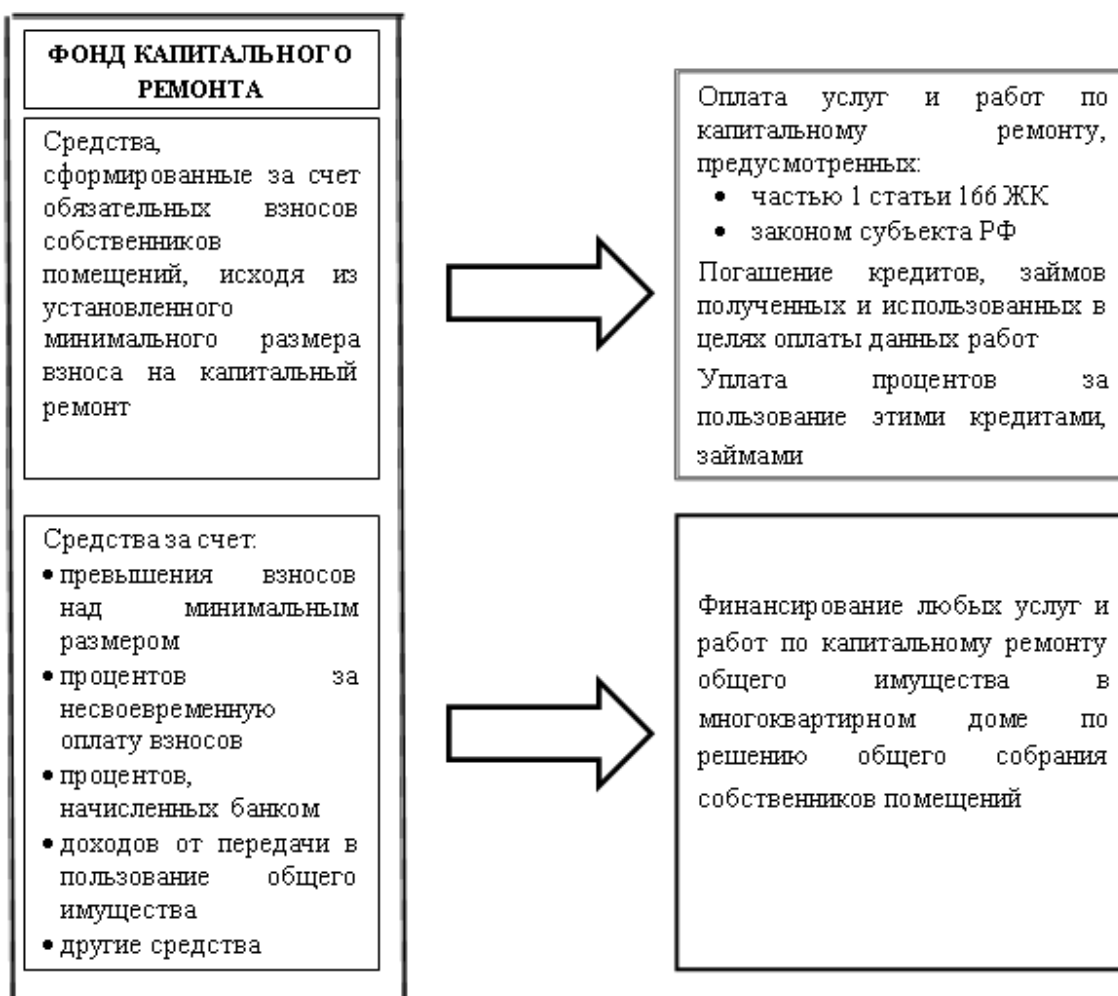


Схема 1. Виды работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта

Если собственники помещений в многоквартирном доме примут решение установить взнос на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который установлен субъектом Российской Федерации, то часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет получившегося превышения размера взноса, по решению общего собрания собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ст. 166, ч. 3) (схема 1).

Возникновение обязанности вносить взносы на капитальный ремонт

Обязанность вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт в соответствии с изменившимся жилищным законодательством возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по **истечении восьми календарных месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**, в которую включен многоквартирный дом, **если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации** (ст. 169, ч. 3).

Таким образом срок (год и месяц), с которого начинается уплата обязательных взносов на капитальный ремонт, зависит от даты опубликования региональной программы капитального ремонта и срока, установленного региональным законом. В связи с различиями региональных законов и тем, что в разных субъектах Российской Федерации в разное время утверждаются и публикуются региональные программы капитального ремонта, **сроки, с которых начинается уплата взносов на капитальный ремонт, различны в разных регионах**.

Обязательные взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в тех многоквартирных домах, которые включены в региональную программу капитального ремонта при ее принятии (или последующей актуализации), поэтому собственникам помещений рекомендуется проверить, включен ли их многоквартирный дом в региональную программу капитального ремонта.

2. Региональная программа капитального ремонта

В соответствии с Жилищным кодексом в субъектах Российской Федерации должны быть приняты региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа). Региональная программа капитального ремонта утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (ст. 168, ч. 1).

Региональная программа капитального ремонта принимается для планирования и организации проведения капитального ремонта. Еще одной целью региональной программы является планирование предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу. Жилищный кодекс также дал субъектам Российской Федерации возможность установить другие условия не включения многоквартирных домов в региональную программу (ст. 168, ч. 2, п. 1). В соответствии с региональным нормативным правовым актом региональную программу **могут не включаться:**

- многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов;
- многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта;
- дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

В случае, если в регионе принято решение о не включении каких-то многоквартирных домов в региональную программу (помимо аварийных и подлежащих сносу), не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

Для каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, должны быть указаны **перечень услуг и работ по капитальному ремонту, плановый период проведения капитального ремонта** (ст. 168, ч.2). Возможно, что отдельные виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома будут запланированы на разные периоды (годы) реализации региональной программы.

Региональная программа должна обновляться (актуализироваться) не реже чем один раз в год (ст. 168, ч. 5). При этом из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершению строительства, учитываться ремонты, сроки которых переносятся по решению собственников помещений на более поздний год, другие необходимые изменения.

Срок, на который формируется региональная программа, должен быть таким, чтобы за время ее реализации во всех многоквартирных домах на территории субъекта Российской Федерации, включенных в региональную программу, был проведен капитальный ремонт (ст. 168, ч.2). Исходя из этого, планируемые сроки региональных программ составляют 25-30 лет (к концу этого срока капитальный ремонт понадобится самым новым многоквартирным домам, включенным в региональную программу). Учитывая постоянное старение жилищного фонда, а также ежегодное введение в эксплуатацию новых домов, срок окончания региональной программы по мере ее актуализации будет отодвигаться все дальше и дальше во времени.

Очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов в региональной программе (на какой период/год планировать капитальный ремонт для того или иного дома) должна определяться исходя из критериев, установленных законом субъекта Российской Федерации. При этом необходимо учитывать, что Жилищный кодекс уже установил, что в первоочередном порядке региональной программой должно предусматриваться проведение капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный

ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы) (ст. 168, ч. 3).

Перенесение установленного региональной программой **срока проведения капитального ремонта** многоквартирного дома на более поздний период, **сокращение перечня** планируемых услуг и работ по капитальному ремонту возможно **только по решению собственников** помещений в этом многоквартирном доме (ст. 168, ч. 4), при условии, что в соответствии с порядком установления необходимости капитального ремонта не будет установлено, что проведение капитального ремонта (какой-либо работы по капитальному ремонту) уже требуется и не может быть отложено (ст. 189, ч. 6 и 7).

Изменения в сроках, в перечне многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в конкретный год, в перечне услуг и работ по капитальному ремонту отдельного многоквартирного дома, вносятся в региональную программу при ее актуализации. Конкретные сроки проведения капитального ремонта, уточненные перечни услуг и работ в отношении конкретных многоквартирных домов, а также виды и объемы государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта отражаются в **краткосрочных (до 3-х лет) планах реализации региональной программы капитального ремонта**.

Собственникам помещений в многоквартирных домах рекомендуется внимательно посмотреть, какие именно работы и на какой период (год) запланированы региональной программой в отношении их многоквартирного дома, чтобы учесть эти сведения при принятии решений.

3. Способы формирования фонда капитального ремонта

Под способом формирования фонда капитального ремонта подразумевается, прежде всего, на чей банковский счет перечисляются ежемесячные взносы собственников помещений в многоквартирном доме, кому принадлежат накапливаемые средства, и кто ими распоряжается.

Жилищный кодекс (ст. 170, ч. 3) определил **два способа формирования фонда капитального ремонта** многоквартирного дома (далее – фонд капитального ремонта, фонд капремонта):

- 1) **перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет** в банке, открытый для конкретного многоквартирного дома лицом, выбранным собственниками помещений (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора).

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется **в виде денежных средств**, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на **одном специальном счете**. На специальном счете могут «накапливаться»

средства фонда капитального ремонта **только одного многоквартирного дома** (ст. 175, ч. 4). Следовательно. В отношении специального счета используется правило «один дом – один специальный счет».

Специальный счет может быть открыт только в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч. 2). Решение о том, в каком банке (из числа соответствующих требованиям Жилищного кодекса) открыть специальный счет, принимают собственники помещений в доме (ст. 170, ч. 4, п. 5).



Схема 2. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4).

Жилищный кодекс установил ограничения в отношении того, какое юридическое лицо может быть владельцем специального счета (ст. 175, ч. 3 и 4). Владелец специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать;
- жилищный кооператив, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом;
- региональный оператор.

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого специального счета и совершения операция со средствами на таком банковском счете. Главная особенность специального счета для фонда капитального ремонта состоит в том, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета, товарищество или региональный оператор), денежные средства, которые находятся на этом счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 36.1, ч. 1) и могут использоваться только по решению собственников помещений и на ремонт только того дома, для которого открыт данный счет (схема 2).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ст. 36.1, ч.1).

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме:

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (ст. 36.1, ч. 3);
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 5);
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (ст. 36.1, ч. 4).

Эти положения Жилищного кодекса означают, что при продаже квартиры собственник не может забрать уплаченные им взносы на капитальный ремонт из фонда капитального ремонта, право на эти средства переходит к новому собственнику квартиры, но никто из собственников помещений не может самостоятельно распоряжаться своей долей средств фонда капитального ремонта, единолично решать, на что, как и когда истратить свою долю средств. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Средства со специального счета могут **расходиться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете**, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ст. 177).

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (ст. 177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса.

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). **В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу** (ст. 175, ч. 6 и 7), не используются для оплаты долгов владельца специального

счета, кроме оплаты работ по капитальному ремонту по договорам, заключенным на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет специализированного юридического лица, созданного субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональный оператор – юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд» (ст. 178, ч. 1). Субъект Российской Федерации может создать несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части субъекта Российской Федерации (территорий определенных муниципальных образований) (ст. 178, ч. 1 и 2).

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что **взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора** (ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде **обязательственных прав собственников помещений** в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2). Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ст. 183, ч. 1).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1) (схема 3). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел».

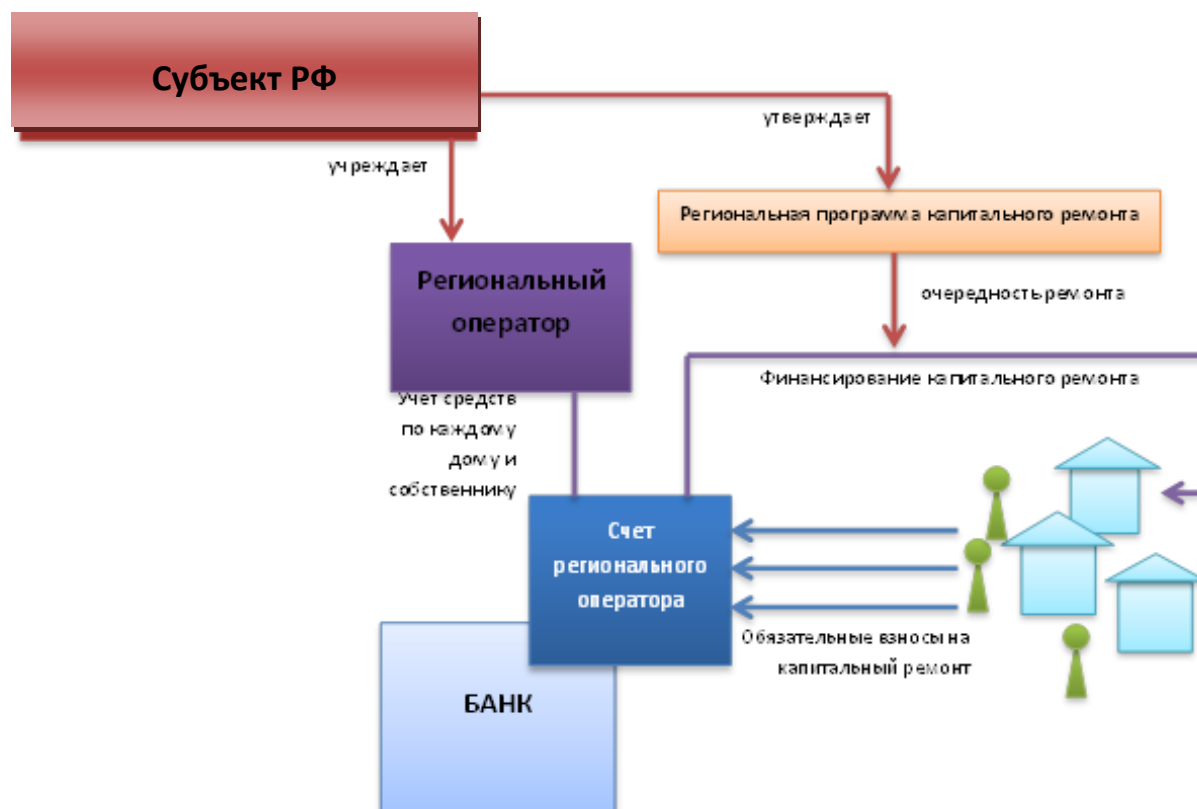


Схема 3. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Региональный оператор должен обеспечить проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором перечисляют ему свои взносы на капитальный ремонт, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств фонда капитального ремонта этого дома, региональный оператор использует для финансирования ремонта средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, в которых в этом году ремонт проводиться не будет (ст. 182, ч. 1). Таким образом, фактически, через регионального оператора собственники помещений в одном доме берут в долг деньги собственников помещений в других многоквартирных домах, но это учитывается как «заём средств регионального оператора».

Собственники помещений в доме, на ремонт которого израсходовано средств больше, чем они внесли в фонд капитального ремонта, возмещают региональному оператору заемные средства своими последующими взносами на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, **могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах**. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 179, ч. 3).

4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 170, ч. 3).

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 (ст. 170, ч. 5). В разных регионах установлены разные сроки для принятия собственниками помещений решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта – от 2 до 6 месяцев, поэтому рекомендуется внимательно посмотреть региональный закон об организации капитального ремонта многоквартирных домов.

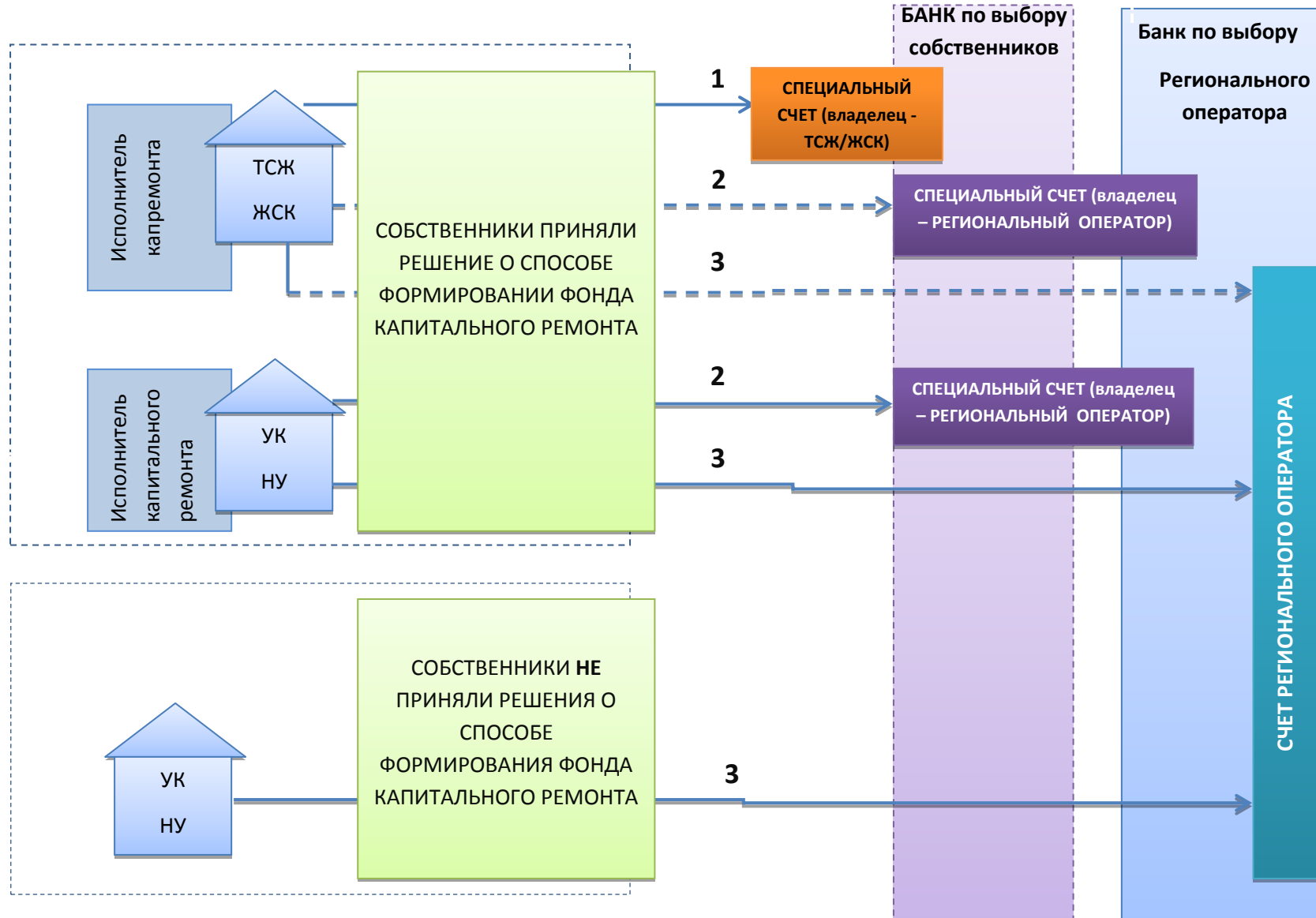
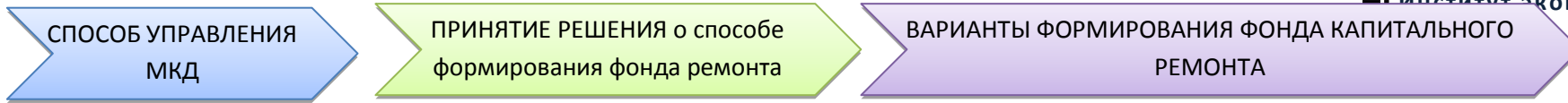
Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием (ст. 44, ч. 2, п. 1.1) **количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов** собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1).

Способ управления многоквартирным домом не ограничивает собственников помещений в выборе способа формирования фонда капитального ремонта. При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора (схема 4). Но если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, то **выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом.** Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных пунктом 1 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса) или жилищный кооператив, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией (а также «многодомовым ТСЖ»), в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст. 175, ч. 2 и 3).

Общее собрание собственников помещений, в повестку дня которого включен вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, могут созвать:

- любой из собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 45, ч. 2), в том числе собственники, входящие в состав совета многоквартирного дома или правления жилищного кооператива, правления товарищества собственников жилья;
- орган местного самоуправления.

Полномочие органа местного самоуправления созвать общее собрание в многоквартирном доме для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта установлено частью 6 статьи 170 Жилищного кодекса. Орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.



Вариант 1 – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ (кооператив)

Вариант 2 – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ (кооператив)

Вариант 3 – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

УК – управление домом управляющей организацией

НУ – непосредственное управление собственниками

Схема 4. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта

Для того чтобы выбрать способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора, собственникам помещений нужно принять только одно это решение. Но если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании проголосуют за формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, то помимо этого решения на том же общем собрании собственники помещений должны принять еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса. Поскольку заранее не известно, какой способ формирования фонда капитального ремонта будет выбран, в повестку дня общего собрания рекомендуется включить все вопросы, по которым может понадобиться принять решение, если собственники выберут для фонда капитального ремонта специальный счет. Примеры документов, связанных с проведением общего собрания по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, представлены в Приложении.

Собственникам помещений в многоквартирных домах необходимо иметь в виду, что если они сами не примут решения о способе формирования фонда капитального ремонта, это решение примет за них орган местного самоуправления (администрация города). И это решение может быть только одним – формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 170, ч. 7).

Контроль за выбором способа формирования фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (госжилинспекция). Орган государственного жилищного надзора информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (ст. 172, ч. 4).

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и реализация выбранного способа

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 Жилищного кодекса:

- 1) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт**
 - размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме**
 - перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, поэтому собственникам

помещений в доме необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;

3) о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

- сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому собственникам помещений необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой;

4) о владельце специального счета

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);
- жилищный или жилищно-строительный кооператив иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- региональный оператор (ст. 175, ч. 2 и 3);

5) о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет

- специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2);
- информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети "Интернет";
- если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ст. 170, ч. 4, п. 5);
- если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст. 170, ч. 4, п. 5).

В случае, если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

- обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

В случае, если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

- собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлены это решение (ст. 170, ч. 5);
- региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных Жилищным кодексом), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1);
- региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

Принятие решения о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1).

Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору.

Региональный оператор обязан:

- предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;

- направить собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме (ст. 181, ч. 3).

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способе формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, **обязаны заключить с региональным оператором договор** о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать. Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением (ст. 181, ч. 1). Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором (и не будут уплачивать взносы на капитальный ремонт после получения проекта договора от регионального оператора), региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 173, ч.1), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капремонта у регионального оператора:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт (чт. 173, ч. 4);
- **решение вступает в силу через один месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (ст. 173, ч. 6).

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- **решение вступает в силу через два года** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений (**если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации**);
- после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ст. 173, ч. 5).

Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту (ст. 173, ч. 2).

В исключительных случаях решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору может принимать орган местного самоуправления. Такое решение принимается, если капитальный ремонт многоквартирного дома, предусмотренный региональной программой капитального ремонта и признанный необходимым, не был проведен собственники помещений в срок, установленный региональной программой (ст. 189, ч. 7). В этом случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислит в указанный срок средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора, региональный оператор, любой собственник помещения в доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

5. Формирование средств фонда капитального ремонта

Формирование средств фонда капитального ремонта на специальном счете

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171, ч. 2), то есть ежемесячно до десятого числа следующего месяца или в иной срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) (ст. 155, ч. 1).

Жилищный кодекс не определил, кто представляет собственникам помещений платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, кто контролирует своевременность и полноту уплаты взносов на капитальный ремонт, принимает меры для ликвидации задолженности. Можно предположить, что эти функции выполняет владелец специального счета в случае, если таким владельцем является товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющие многоквартирным домом. Если владельцем специального счета является региональный оператор, то собственникам помещений целесообразно принять решение о том, чтобы функции по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт возложить на управляющую организацию. При этом в платежных документах для уплаты взносов на капитальный ремонт должны указываться реквизиты специального счета, чтобы взносы на капитальный ремонт не зачислялись на счет управляющей организации.

В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, взимаемые с собственников помещений за несвоевременное и (или) не полное внесение взносов на капитальный ремонт (ст. 155, ч. 14.1).

В фонд капитального ремонта зачисляются также проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете (ст. 170, ч. 1), если это предусмотрено договором специального счета.

В фонд капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирном доме или решению членов ТСЖ могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе накопления и доходы от хозяйственной деятельности товарищества. При этом такие средства вносятся в фонд капремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 4).

Для снижения потерь от инфляции при длительном накоплении средств фонда капитального ремонта на специальном счете субъект Российской Федерации может региональным законом установить **минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете**. Если такой минимальный размер фонда капитального ремонта установлен, то по его достижении собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов (ст. 170, ч. 8). Уплата взносов в фонд капремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капремонта в отношении своего дома в большем размере, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете.

Если же минимальный размер фонда капитального ремонта не установлен субъектом Российской Федерации, взносы на специальный счет вносятся собственниками ежемесячно и бессрочно.

Уплата взносов на капитальный ремонт региональному оператору

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ежемесячно до десятого числа следующего месяца), если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ст. 171, ч. 1).

Платежные документы для уплаты взносов выставляются на основании подписанного сторонами договора. Поэтому, если собственники помещений не получали от регионального оператора договор для подписания, а платежные документы уже представлены, необходимо срочно обратиться к региональному оператору для подписания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора не устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого можно было бы приостановить уплату взносов. Это означает, что собственники помещений будут перечислять региональному оператору взносы постоянно, пока их многоквартирный дом находится в эксплуатации.

Кроме того, Жилищный кодекс не определил, что за использование региональным оператором средств, переданных собственниками помещений в многоквартирных домах, должны начисляться проценты.

6. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Жилищный кодекс предусматривает, что, независимо от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 189, ч. 1). Однако выбранный способ формирования фонда капитального ремонта влияет на порядок организации и финансирования капитального ремонта.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Жилищный кодекс определил для владельца специального счета только функции, связанные с проведением операций по перечислению денежных средств со специального счета (ст. 177, ч. 4 и 5), и предоставлением сведений о поступлении и остатке средств на специальном счете (ст. 172, ч. 3). Организация капитального ремонта не определена как функция владельца специального счета.

Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом обязано представить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 3).

Таким образом, если собственники помещений формируют фонд капремонта на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание.

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта **не позднее, чем за шесть месяцев** (если иной срок не установлен субъектом Российской Федерации) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Рассмотреть поступившие предложения собственники должны **не позднее чем через три месяца** с момента их получения (если более продолжительный срок не установлен субъектом Российской Федерации) (ст. 189, ч. 4). По результатам рассмотрения предложений собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив:

- перечень работ по капитальному ремонту;

- смету расходов на капитальный ремонт;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования капитального ремонта;
- лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ст. 189, ч. 5).

Если в установленный предельный срок собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете не приняли решения о проведении капитального ремонта дома, и не провели его, хотя такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о проведении капитального ремонта за собственников помещений (ст. 189, ч. 7).

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Жилищный кодекс установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или его содержание, либо по собственной инициативе (ст. 189, ч. 2).

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта, которая определяется на основании порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Полномочие по установлению данного порядка переданы субъектам Российской Федерации (ст. 12, п. 8.1).

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков. Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок (ст. 168, ч. 4), если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым (в этом случае перенос срока проведения ремонта на более поздний период необходимо отразить в региональной программе при ее очередной актуализации).

На основании предложений лица, управляющего многоквартирным домом, собственники помещений определяют перечень и приоритетность работ, руководствуясь состоянием общего имущества и требованиями нормативных документов, и сами могут решать, проводить ли комплексный капитальный ремонт общего имущества или выборочные работы, шаг за шагом приводя дом в соответствие современным стандартам.

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Для того, чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ст. 177, ч. 4).

Кто выбирает подрядчика и контролирует выполнение ремонта

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Жилищный кодекс не предусматривает, что выбор подрядной организации в этом случае должен осуществляться в соответствии с порядком, утвержденным нормативным правовым актом, поэтому собственники помещений могут сами установить такой порядок, предусмотрев участие представителей собственников в процедуре выбора подрядной организации.

Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение. При этом общее собрание должно определить лицо, которое от имени всех собственников помещений в доме будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты (с. 189, ч. 5, п. 5).

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляет банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ст. 177, ч. 4):

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
- 3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Таким образом, при формировании способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в доме могут и должны активно участвовать в процессе организации проведения ремонта и контроле за выполнением работ.

Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Средства на специальном банковском счете доступны практически в любой момент, когда потребуется перечислить их на покрытие расходов на капитальный ремонт. Если имеющихся на

специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, в планируемый срок, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для последующего погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту (ст. 174, ч. 1). Кроме того, в случае предоставления государственной и (или) муниципальной финансовой поддержки капитального ремонта, бюджетные субсидии должны предоставляться вне зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 191, ч. 2), то есть в равной мере будут доступны для ремонта домов, собственники помещений в которых выбрали специальный счет для формирования фонда капитального ремонта (схема 5).

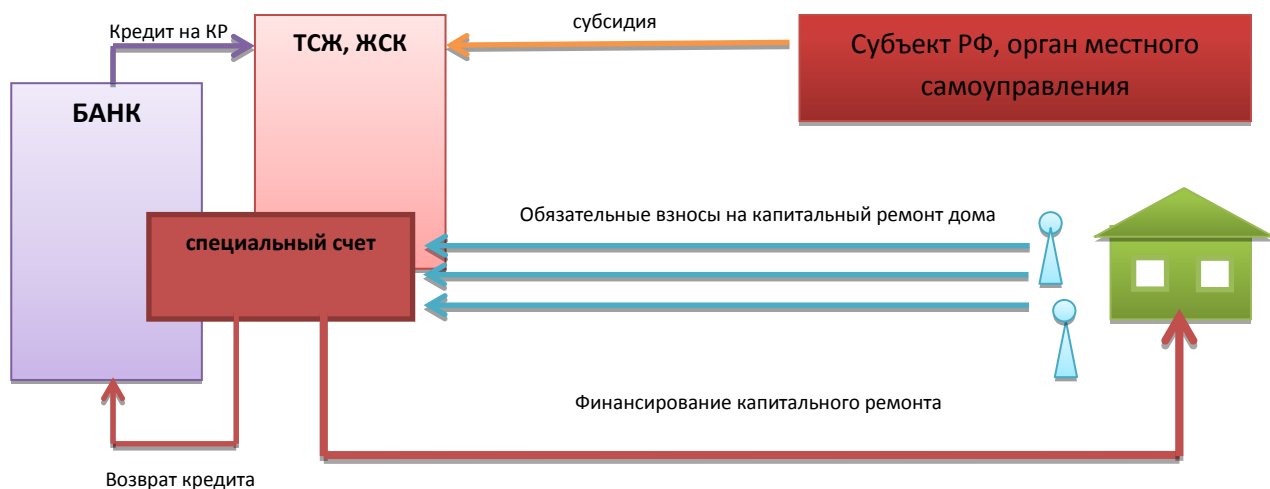


Схема 5. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44, ч. 2, п. 1.2) общее собрание собственников помещений принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений - лицом, уполномоченным решением общего собрания, о получении данными лицами гарантии (поручительства), а также о погашении кредита (займа), уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства) за счет фонда капитального ремонта.

Со специального счета можно производить не только оплату работ по капитальному ремонту, но и погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ст. 177, ч. 1, п. 2).

Таким образом, способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете позволяет собственникам помещений не копить деньги на ремонт в течение долгого времени, а получить заемные средства в нужном размере в нужное время.

Банки, в которых будут открыты специальные счета, в течение первых лет смогут оценить платежную дисциплину собственников помещений в доме по внесению взносов на капитальный ремонт и возможность предоставления им кредита. Развитию программ кредитования

капитального ремонта может в значительной мере способствовать созданию в регионах специализированных гарантийных агентств для предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам, которые рассматриваются Жилищным кодексом как одна из мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 167, п. 4).

В настоящее время наиболее реальные возможности кредитования на цели капитального ремонта многоквартирного дома с погашением кредита за счет средств фонда капитального ремонта есть у товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативов). Для привлечения кредитов на капитальный ремонт по решению собственников помещений управляющими организациями необходима разработка специальных схем договорных отношений между собственниками помещений, владельцем специального счета, банком и управляющей организацией.

7. Организация и финансирование капитального ремонта многоквартирного дома при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Тем не менее, и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта дома формируется на счете регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом Российской Федерации) до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3).

Предложения должно включать срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объем услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимость, порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ст. 182, ч. 2, п. 1).

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4). Если в установленный предельный срок собственники, формирующие фонд капремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора (ст. 189, ч. 6). Таким образом, при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора принятие собственниками помещений решения является достаточно формальным шагом, хотя и требуемым законом.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ст. 182, ч. 6).

Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1).

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов:

- включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ст. 182, ч. 1):
 - если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор не обязан финансировать такие ремонты;
 - если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период и внесение соответствующего изменения в региональную программу;
- достаточно ли средств в фонде капитального ремонта данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники «одолжить» у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его возратить одолженные средства за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (ст. 180, ч. 1, п. 4);
- имеются ли у регионального оператора средства в достаточном размере для предоставления «займа» собственникам помещений для финансирования работ по решению собственников, а если нет – региональный оператор не сможет профинансировать работы;
- если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него фонда капитального ремонта дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ст. 190, ч. 4).

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

В случае принятия собственниками помещений в доме решения о проведении капитального ремонта, для которого по какой-то причине не возможно использовать средства фонда капитального ремонта, сформированные у регионального оператора, собственники помещений вправе на общем собрании принять решение о дополнительном взносе для оплаты услуг и работ, о проведении которых они приняли решение, и порядке уплаты такого дополнительного взноса. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания (ст. 158, ч. 1.1).

Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3).

В обязанности регионального оператора входит (ст. 182, ч. 2):

- обеспечение подготовки задания на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту и (при необходимости) подготовка, утверждение и несение ответственности за качество проектной документации на капремонт и её соответствие законодательным требованиям;
- привлечение подрядчиков для выполнения услуг / работ по капитальному ремонту и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
- контроль качества и сроков выполнения услуг / работ подрядными организациями и соответствие таких услуг / работ требованиям проектной документации;
- приемка выполненных работ.

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту домов, собственники в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором (ст. 182, ч. 4).

Подрядные организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов выбирает региональный оператор. При этом он (и другие лица, выполняющие функции технического заказчика по договору с региональным оператором) должен руководствоваться порядком, установленным субъектом Российской Федерации (ст. 182, ч. 5).

Собственники помещений должны выбрать своего представителя, который будет участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и подписывать соответствующие акты (ст. 189, ч. 5, п. 5).

Какие средства можно использовать для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно

Региональный оператор финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 180, ч. 1, п. 4; ст. 182, ч. 1).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (ст. 179, ч. 4 и ст. 182, ч. 1).

Таким образом, если в фонде капитального ремонта конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для финансирования ремонта может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, капитальный ремонт которых будет осуществляться в будущем. При этом региональный оператор обязан за шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, направить собственникам предложения, связанные с капитальным ремонтом, включая предложение по источникам

финансирования (сколько средств будет потрачено из сформированного фонда капитального ремонта, сколько получено в виде субсидии, сколько средств будет предоставлено займы» региональным оператором) (ст. 189, ч. 3).

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме (ст. 182, ч. 7).

При этом для регионального оператора нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен устанавливаться размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ст. 190, ч. 4). Превышение стоимости работ в сравнение с установленной предельной оплачивается только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме (сверх минимального размера взноса) (ст. 190, ч. 4).

Возможность привлечения региональным оператором кредита по решению собственников помещений в многоквартирном доме для финансирования капитального ремонта в настоящее время не предусмотрена Жилищным кодексом.

8. Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Закон допускает возможность, что, помимо средств собственников помещений в многоквартирных домах, аккумулируемых в фондах капитального ремонта, и привлекаемых по решению собственников кредитов, еще одним финансовым источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов будут бюджетные средства.

Бюджетные средства как **меры финансовой поддержки могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам** за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (ст. 191, ч. 1).

Закон также устанавливает, что меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта **предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта** (ст. 191, ч. 2).

Среди возможных мер государственной поддержки, которые могут предоставляться субъектом Российской Федерации, в настоящее время определены также **предоставление гарантий, поручительств по кредитам и займам**, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации (ст. 167, п. 4). Таким образом, открыт путь для привлечения кредитных ресурсов в проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Кроме того, Жилищный кодекс содержит нормы о предоставлении **мер государственной поддержки малоимущим собственникам помещений в многоквартирных домах** при несении ими расходов на уплату взносов на капитальный ремонт. Размер утвержденного субъектом Российской Федерации минимального взноса на капитальный ремонт должен включаться в региональный стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг, применяемый для расчета размера субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159, ч. 6).

Приложение

Примеры форм документов, связанных с принятием собственниками помещений в многоквартирном доме решений по выбору способа формирования фонда капитального ремонта

Пример 1. Сообщение о проведении общего собрания в очной форме

"__" _____ 20__ года⁴

СООБЩЕНИЕ

о проведении _____ общего собрания
(внеочередного, очередного)
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____

Уважаемый (ая, ые) _____!

"__" _____ 20__ года в _____ в помещении

(дата)

(время)

(место, адрес)

состоится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор созыва общего собрания

(Ф.И.О. или наименование организации - собственника помещения в многоквартирном доме, адрес помещения либо наименование органа местного самоуправления⁵)

ПОВЕСТКА ДНЯ

_____ общего собрания собственников помещений
(внеочередного, очередного)

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

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

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

3. Определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

4. Определение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

⁴ 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 (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

⁵ Инициатором общего собрания может быть собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса РФ) или орган местного самоуправления (ч.6 ст. 179 Жилищного кодекса РФ)

5. Определение владельца специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

6. Определение кредитной организации для открытия специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

7. Организационные вопросы

Ознакомиться с информацией и (или) материалами по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений Вы можете

_____ (у кого, где, в какое время)

_____ (Инициатор проведения общего собрания)

Пример 2. Сообщение о проведении общего собрания в форме заочного голосования

"__" _____ 20__ года

СООБЩЕНИЕ

о проведении _____ общего собрания
(внеочередного, очередного)

собственников помещений в многоквартирном доме

по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____

Уважаемый (ая, ые) _____!

В период с "__" _____ 20__ года по "__" _____ 20__ года проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Инициатор _____ общего собрания

(Ф.И.О. или наименование организации – собственника помещения в многоквартирном доме, адрес помещения либо наименование органа местного самоуправления)

ПОВЕСТКА ДНЯ

_____ общего собрания собственников помещений

(внеочередного, очередного)

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом РФ:

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

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

3. Определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

4. Определение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

5. Определение владельца специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

6. Определение кредитной организации для открытия специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня);

7. Организационные вопросы

Дата окончания приема решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование – "___" _____ 20__ года.

Решения просьба передавать _____
(место или адрес, куда должны передаваться решения)

Получить формы для принятия решений по вопросам повестки дня общего собрания, поставленным на голосование, ознакомиться с информацией и (или) материалами по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений Вы можете _____
(у кого, где, в какое время)

(Инициатор проведения общего собрания)

Пример 3-1. Форма для принятия решения собственником помещения по вопросам повестки дня общего собрания, проведенного в очной форме или в форме заочного голосования

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ
по вопросам повестки дня _____ общего собрания
(внеочередного, очередного)
собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____,

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Ф.И.О. собственника, представителя собственника,
собственник (представитель собственника) жилого (нежилого) помещения по адресу:

г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____, квартира (нежилое помещение) № _____,
общей площадью _____ кв. м,

данные документа, удостоверяющего личность лица, участвующего в голосовании

Сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение:

Сведения о документе, наделяющем представителя собственника помещения полномочиями голосовать на общем собрании⁶ _____

РЕШЕНИЯ по вопросам повестки дня общего собрания, поставленным на голосование:

Внимание! Решение «ЗА» по вопросам 1-1 и 1-2 принимается только один раз (или за тот или за другой способ формирования фонда капитального ремонта)!

⁶ Если голосование осуществляется представителем собственника помещения на основании доверенности, то к настоящему решению прилагается доверенность

Вопрос 1-1. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет)

За Против Воздержался

Вопрос 1-2. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора)

За Против Воздержался

Внимание! Решения по вопросам 2-1, 2-2, 3-1, 3-2, 4-1, 4-2, 5 и 6 принимаются в случае, если по вопросу 1-1 принято решение «ЗА». Решения «ЗА» по взаимосвязанным вопросам – 2-1 и 2-2, 3-1 и 3-2, 4-1 и 4-2 – принимаются только один раз!

Вопрос 2-1. Утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным установленному _____ (наименование субъекта РФ) минимальному размеру взноса на капитальный ремонт – _____ руб. в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме

За Против Воздержался

Вопрос 2-2. Установить взнос на капитальный ремонт в размере _____ руб. в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт

За Против Воздержался

Вопрос 3-1. Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, предусмотренном региональной программой капитального ремонта:

За Против Воздержался

Вопрос 3-2. Определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в следующем составе, превышающем перечень, предусмотренный региональной программой капитального ремонта:

За Против Воздержался

Вопрос 4-1. Утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, планируемые региональной программой капитального ремонта:

За Против Воздержался

Вопрос 4-2. Определить следующие сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, более ранние, чем планируются региональной программой капитального ремонта:

За Против Воздержался

Вопрос 5. Определить владельцем специального счета и лицом, уполномоченным на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете –

(наименование товарищества собственников жилья, жилищного кооператива в случае, если многоквартирный дом управляется данной организацией и ТСЖ соответствует требованиям части 2 статьи 175 Жилищного кодекса РФ, либо наименование регионального оператора)

За Против Воздержался

Вопрос 6. Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию –

(наименование кредитной организации, удовлетворяющей требованиям Жилищного кодекса РФ)

За Против Воздержался

Внимание! Решение по вопросу 7 принимается в случае, если по вопросу 1-1 принято решение «ЗА» и по вопросу 5 владельцем специального счета выбран региональный оператор

Вопрос 7. Уполномочить

_____ *Ф.И.О. собственника помещения*
осуществлять необходимые действия для реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

За Против Воздержался

« _____ » _____ 20__ г. _____
Дата принятия решений *Ф.И.О. голосовавшего лица* *Подпись*

Пример 3-2. Форма для принятия решения собственником помещения по вопросам повестки дня общего собрания, проведенного в очной форме или в форме заочного голосования

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

_____ *Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица*
_____, собственник жилого (нежилого) помещения по адресу: _____, квартира № _____ (нежилое помещение № _____) общей площадью _____ кв.м.

Сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме: _____

Сведения о представителе собственника помещения: _____

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ:

Вопрос 1. Об избрании состава счетной комиссии общего собрания

Избрать счетную комиссию в составе:

1. _____ (председатель комиссии)
2. _____
3. _____ (секретарь комиссии)

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

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

Пояснение: При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на этот счет, средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и расходуются только по решению общего собрания собственников помещений на проведение капитального ремонта только данного многоквартирного дома, не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора уплачиваемые собственниками помещений взносы на капитальный ремонт становятся средствами регионального оператора, собственники помещений при этом получают право требовать от регионального оператора проведение капитального ремонта дома в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов. Региональный оператор вправе расходовать переданные ему собственниками средства на ремонт любых многоквартирных домов в соответствии с региональной программой.

Внимание! Решение «ЗА» по вопросам 2-1 и 2-2 принимается только один раз - или за тот или за другой способ формирования фонда капитального ремонта

2.1. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2-2. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. Об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (решение принимается в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)

Пояснение: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 1 ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса)

Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным установленному _____ (орган государственной власти субъекта РФ)

минимальному размеру взноса на капитальный ремонт – ___ рублей ____ копеек в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. Об определении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)

Пояснение: перечень услуг и работ по капитальному ремонту должен быть в составе не менее чем предусмотрено в региональной программе капитального ремонта (п. 2 ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса)

Определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной _____ (орган государственной власти субъекта РФ)

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 5. Об определении сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)

Пояснение: сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой (п. 3 ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса)

Определить планируемыми сроками проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме сроки, установленные региональной программой капитального ремонта, утвержденной _____

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 6. Об определении владельца специального счета (решение принимается в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)

Пояснение: Владелец специального счета может быть или товарищество собственников жилья, созданное собственниками помещений в одном доме (в нескольких домах с суммарным количеством квартир не более 30), или жилищный кооператив, управляющий многоквартирным домом, либо региональный оператор, если в доме нет ни ТСЖ, ни кооператива (ч. 2 и ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса). Региональный оператор как владелец специального счета не отличается от других владельцев специального счета, он может распоряжаться средствами на специальном счете только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не может расходовать средства со специального счета на ремонт других домов.

Определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, регионального оператора – *Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.*

За Против Воздержался

Вопрос 7. О выборе кредитной организации для открытия специального счета (решение принимается в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)

Пояснение: Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала которых составляет не менее чем 20 млрд. рублей. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (ч.2 ст. 176 и п.5 ч.4 ст. 170 Жилищного кодекса).

Выбрать для открытия специального счета кредитную организацию -

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 8. Организационные вопросы

Уполномочить _____ (Ф.И.О. собственника помещения) уведомить регионального оператора – Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, орган государственного жилищного надзора по _____ и администрацию города _____ о принятых общим собранием собственников помещений решениях и осуществить другие необходимые действия для реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Определить местом хранения протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме помещение председателя совета многоквартирного дома.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно

(Подпись, Фамилия, Имя, Отчество голосовавшего лица)

« ____ » _____ 2014 г.

Пример 4. Протокол общего собрания собственников помещений

ПРОТОКОЛ № _____
общего собрания собственников помещений
(внеочередного, очередного)
в многоквартирном доме по адресу:
г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____
от «__» _____ 20__ г.

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых _____, нежилых - _____ . Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего _____ кв. метров, в том числе _____ кв. метров жилых помещений, _____ кв. метров нежилых помещений⁷.

На собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в количестве _____ человек, обладающие _____ голосами⁸, что составляет _____ процентов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется⁹.

или

В заочном голосовании по вопросам повестки дня общего собрания приняли участие собственники помещений (представители собственников) в количестве _____ человек, обладающие _____ голосами, что составляет _____ процентов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Счетная

комиссия:

Общее собрание проводится по инициативе _____

Повестка дня собрания

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом РФ:

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

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

3. Определение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

⁷ Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

⁸ Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации)

⁹ Кворум обеспечивает присутствие собственников помещений (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

4. Определение сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

5. Определение владельца специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня)

6. Определение кредитной организации для открытия специального счета (решение принимается в случае выбора 1-го варианта решения по вопросу 1 повестки дня);

7. Организационные вопросы

По вопросу 1-1 – выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 1-2 – выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 1 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Вариант 1: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3)¹⁰ от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Вариант 2: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

По вопросу 2-1 – утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным установленному _____ минимальному размеру взноса на капитальный ремонт – _____ руб. в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме – подано голосов:

¹⁰ Большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 2-2 – установить взнос на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт – _____ руб. в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 2 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Вариант 1. По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт – _____руб. в расчете на 1 кв. м. общей площади помещения в многоквартирном доме.

Вариант 2. По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение установить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт _____ руб. в расчете на 1 кв. м общей площади помещения в многоквартирном доме, что на _____ руб./кв. м превышает установленный минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

По вопросу 3-1 – утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, предусмотренном региональной программой капитального ремонта – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 3-2 – определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, превышающем перечень, предусмотренный региональной программой капитального ремонта – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 3 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Вариант 1: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе перечня, предусмотренного региональной программой капитального ремонта:

Вариант 2: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в следующем составе, превышающем перечень, предусмотренный региональной программой капитального ремонта:

По вопросу 4-1 – утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, планируемые региональной программой капитального ремонта – подано голосов:

ЗА: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 4-2 – определить более ранние сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, планируемые региональной программой капитального ремонта – подано голосов:

ЗА: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 4 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

Вариант 1: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение утвердить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные региональной _____ программой _____ капитального ремонта: _____

Вариант 2: По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение утвердить следующие сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, более ранние, чем предусмотрены региональной программой капитального ремонта: _____

По вопросу 5 – определить владельцем специального счета и лицом, уполномоченным на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, _____ – подано голосов:

ЗА: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 5 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение определить владельцем специального счета и лицом, уполномоченным на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, _____

По вопросу 6 – выбрать для открытия специального счета кредитную организацию _____ – подано голосов:

ЗА: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: ___ голосов (___% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 6 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ___ % (более 2/3) от общего числа голосов собственников помещений в _____

многоквартирном доме приняло решение выбрать для открытия специального счета кредитную организацию – _____

По вопросу 7 – уполномочить _____ осуществлять необходимые действия для реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта – подано голосов:

ЗА: _____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ПРОТИВ: _____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

ВОЗДЕРЖАЛСЯ: _____ голосов (____% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме)

По вопросу 7 повестки дня общего собрания ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов ____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение уполномочить _____ направить региональному оператору копию протокола общего собрания собственников помещений, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор.

Председатель собрания _____ «____» _____ 2013 г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь собрания _____ «____» _____ 2013 г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Или при заочном голосовании:

Члены счетной комиссии: _____ «____» _____ 2013 г.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____ «____» _____ 2013 г.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____ «____» _____ 2013 г.
(подпись) (Ф.И.О.)

Пример 5. Уведомление регионального оператора о выборе его владельцем специального счета

Руководителю

(полное наименование регионального оператора)

(Ф.И.О. руководителя регионального оператора)

от собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу:

г. (пос.) _____,

ул. _____,

дом № _____

О выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и определении регионального оператора владельцем специального счета

УВЕДОМЛЕНИЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания от «___» _____ 2013 г. выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и определили владельцем специального счета и лицом, уполномоченным на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, регионального оператора.

Просим открыть на имя регионального оператора специальный счет для перечисления взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____ и сообщить реквизиты специального счета лицу, уполномоченному решением общего собрания собственников помещений.

Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ___ от _____ 20__ г. прилагается.

Уполномоченный решением общего собрания:

(Ф.И.О. адрес помещения собственника, контактные телефоны, адрес электронной почты, если имеется)

_____ «___» _____ 20__ г.

(подпись) (дата)

Пример 6. Уведомление о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

Руководителю

(полное наименование органа
государственного жилищного надзора)

(ФИО руководителя)

от _____
(наименование товарищества собственников жилья,
жилищного кооператива)

О выборе способа формирования фонда
капитального ремонта

УВЕДОМЛЕНИЕ

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) _____, ул. _____, дом № _____ решением общего собрания от «___» _____ 2013 г. выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и определили владельцем специального счета и лицом, уполномоченным на совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете,

(наименование товарищества собственников жилья, жилищного кооператива)

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме специальный счет для перечисления взносов на капитальный ремонт открыт в _____.

(наименование кредитной организации)

Приложения:

1. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме №__ от _____ 20__ г.
2. Справка банка об открытии специального счета

Председатель правления ТСЖ (ЖСК) «_____»

(Ф.И.О, контактные телефоны, адрес электронной почты, если имеется)

_____ «___» _____ 20__ г.
(подпись) (дата)